

Informationsvorlage

öffentlich

Vorlage Nr.: FB 4/031/2023

Federführung: Fachbereich 4	Datum: 06.09.2023
Bearbeiter: Dennis Paack	AZ:

Beratungsfolge	Termin	
Ausschuss für Finanzen und Gemeindeentwicklung	14.09.2023	

Gegenstand der Vorlage

**Antrag auf Erlass einer Gestaltungssatzung für den Ortsteil Tecklenburg im Bereich der Deichshauser Str. Einmündung Schreiers Huk und dem Ortsausgang Richtung Deichshausen-Süd.
Hier: Veränderungssperre nach § 14 BauGB**

Die Veränderungssperre ist eine Satzung der Gemeinde nach § 16 BauGB, durch die die Erteilung von Baugenehmigungen verhindert werden soll, soweit sie das Interesse einer von der Gemeinde angestrebten neuen Bauplanung berühren.

Die Veränderungssperre ist nur zulässig, wenn bereits **nachdrücklich die Änderung oder auch die Aufstellung eines Planes zur Bebauung beschlossen wurde und dieser Beschluss auch entsprechend öffentlich bekannt gemacht wurde.**

Die Veränderungssperre hat die Auswirkungen einer allgemeinen Sperre des Baues, auch andere grundlegende Änderungen an baulichen Anlagen oder Grundstücken sind nicht zulässig. So soll die Gemeinde ihre Interessen im Sinne eines Planungsvorhabens durchsetzen können.

Es muss jedoch bereits ein Planungskonzept („Räumlicher Geltungsbereich muss klar ersichtlich sein. Benennung der betroffenen Flurstücke und Darstellung in einer Karte/ Lageplan.“) vorliegen.

So dürfen dann in den Zeiten, nach § 17 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist die Veränderungssperre für höchstens **zwei Jahre** nach ihrem Erlass gültig, die mit dieser Veränderungssperre belegt sind, keine baulichen Umbaumaßnahmen, keine Neubauten und auch keine Abrissarbeiten mehr genehmigt werden.

Diese **Fristenzeit beginnt in aller Regel mit dem Datum der öffentlichen, ortsüblichen Bekanntmachung.** Wenn die Sperre durch die Satzung nicht um ein Jahr verlängert wird, ist sie beendet. Nach einer einmaligen Verlängerung um ein Jahr ist eine zweite einjährige Verlängerung lediglich unter sehr besonderen Umständen möglich. Ein Grund kann beispielsweise sein eine ungewöhnliche Lage der Sache im Planverfahren, die sich von der allgemein üblichen städtebaulichen Tätigkeit der Planung wesentlich unterscheidet. Dies können ernsthafte, schwerwiegende Rechtsprechungs- oder Gesetzesänderungen, die, auch personellen Effekte einer kommunalen Gebietsreform oder aber auch ein ungewöhnlicher Umfang des Ablaufs des Verfahrens oder des Schwierigkeitsgrades sein. Der Verlängerung

muss eine reine Rechtsaufsicht, eine höhere Verwaltungsbehörde zustimmen.

Eine weitere Möglichkeit der „Verlängerung“ ist der Erlass einer neuen Sperre nach § 17 Abs. 3 BauGB. Eine beendete Sperre kann von der Gemeinde teilweise oder ganz erneut beschlossen werden, so die Gründe für den Erlass weiter gültig sind. Eine andere neue Planung, also andere Planungsziele bedeuten in der Regel auch eine neue Veränderungssperre, die dann wieder zwei Jahre dauern kann.

Auch Baumaßnahmen, die nicht anzeigepflichtig sind, müssen unterbleiben.

Die Gemeinde kann in Bauantragsverfahren Ausnahmen von der Veränderungssperre zulassen (§ 14 Abs. 2 BauGB), sofern öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Es besteht sogar ein Anspruch auf eine Ausnahme von der Veränderungssperre, wenn das Bauvorhaben die Verwirklichung des geplanten Bebauungsplans nicht beeinträchtigt. Die Entscheidung über die Ausnahme trifft die zuständige Baugenehmigungsbehörde in Einvernehmen mit der Gemeinde.

Von der Veränderungssperre ausgeschlossen sind nach § 14 Abs. 3 BauGB jedoch zum Beispiel Bauvorhaben, die bereits vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich für in Ordnung befunden wurden („Bestandsschutz“), ebenso Bauvorhaben, mit denen bereits vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre begonnen hätte werden können. Dasselbe gilt für genehmigungsfreie Bauvorhaben, mit denen schon vor Inkrafttreten der Sperre begonnen hätte werden dürfen. Auch Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung der bisherigen Nutzung fallen nicht unter eine solche Sperre.

Finanzielle Auswirkungen: Planungs- und Veröffentlichungskosten

Kostenart	Ist	Plan	Abw.
------------------	------------	-------------	-------------

Klimarelevanz:

- ☐ keine
- ☒ kann nicht beurteilt werden
- ☐ Alternativen ohne ein anderes Ergebnis geprüft
- ☐ Auswirkungen des Beschlusses im Bereich des Klimaschutzes ergeben sich in Bezug....