



Einreicher: Bürgermeisterin

Sachgebiet: Bau

Sitzungsdatum: 06.08.2020

F.d.R.: ...../S.....

## Beschlussvorlage

für die 11. Sitzung des Stadtrats (außerordentlich)

**Gegenstand der Vorlage:** Veränderungssperre zum Bebauungsplan zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet an der B 95“

### Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat der Stadt Ehrenfriedersdorf beschließt gemäß §§ 14, 16 und 17 Baugesetzbuch (BauGB) die in der Beschlussanlage enthaltene Veränderungssperre zum Bebauungsplan zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet an der B 95“ als Satzung.
2. Die Satzung ist ortsüblich bekanntzumachen.

### Sachstand:

Das „Gewerbegebiet an der B 95“ soll in südwestliche Richtung erweitert werden. Dazu hat der Stadtrat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet an der B 95“ gefasst. Um konkurrierende Nutzungsabsichten auszuschließen und die verkehrs- und stadttechnische Anbindung des Erweiterungsgebiets an das Bestandsgebiet abzusichern soll eine Veränderungssperre beschlossen werden.

**Bereits gefasste Beschlüsse:** keine

**Aufzuhebende Beschlüsse:** keine

**Vorlage wurde abgestimmt mit:** SG Bau, Kä, BM

**Finanzielle Auswirkungen:** nein

**Behandlung:** öffentlich

**Verteiler der Vorlage:** Stadträte, BM; Kä, SGL Bau und BS, *T. Schöffel*

**Zur Veröffentlichung geeignet:** ja

**Verantw. f. d. Durchführung:** SG Bau

Silke Franzl  
Bürgermeisterin

### Anlagen

- Satzung über die Veränderungssperre zum Bebauungsplan zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet an der B 95“ in der Fassung vom xxxx.2020
- Geltungsbereich in ALKIS-Liegenschaftskarte, Stand 07/2020, M 1 : 2.000, DIN A3
- Veränderungssperre - Rechtliches

**Satzung über eine Veränderungssperre zum Bebauungsplan der Stadt  
Ehrenfriedersdorf zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans  
„Gewerbegebiet an der B 95“**

Der Stadtrat der Stadt Ehrenfriedersdorf hat aufgrund der §§ 14, 16 und 17 des Baugesetzbuchs (BauGB) – in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587) und § 4 Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO) – in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 02.07.2019 (SächsGVBl. S. 542), in seiner Sitzung am 06.08.2020 folgende Satzung beschlossen:

**§ 1**

**Zu sichernde Planung**

Der Stadtrat hat am 06.08.2020 beschlossen, einen Bebauungsplan zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans der Stadt Ehrenfriedersdorf „Gewerbegebiet an der B 95“ aufzustellen. Planungsziel ist eine südwestliche Erweiterung des Bestandsgebiets für Gewerbeansiedlungen. Zur Sicherung der Planungsziele wird für das in § 2 bezeichnete Gebiet eine Veränderungssperre erlassen.

**§ 2**

**Räumlicher Geltungsbereich**

Der insgesamt rd. 7,91 ha große Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst in der Gemarkung Ehrenfriedersdorf die landwirtschaftlich genutzten Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 1048, 1060 und 1061 vollständig und das Flurstück Nr. 1047/1 teilweise für die Ausweisung neuer Baugebiete sowie die Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 905/31, 1047/2 und 1047/12 teilweise zur Sicherung der verkehrs- und stadtechnischen Erschließung aus dem Bestandsgebiet heraus. In der Beschlussanlage ist der Geltungsbereich mit einer unterbrochen schwarz gebänderten Linie gekennzeichnet. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

**§ 3**

**Rechtswirkungen der Veränderungssperre**

- (1) In dem von der Veränderungssperre betroffenen Gebiet dürfen:
  - a) Vorhaben im Sinne des § 29 des Baugesetzbuchs nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden;
  - b) erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.
- (2) Wenn überwiegend öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von Absatz 1 eine Ausnahme zugelassen werden.

**§ 4**

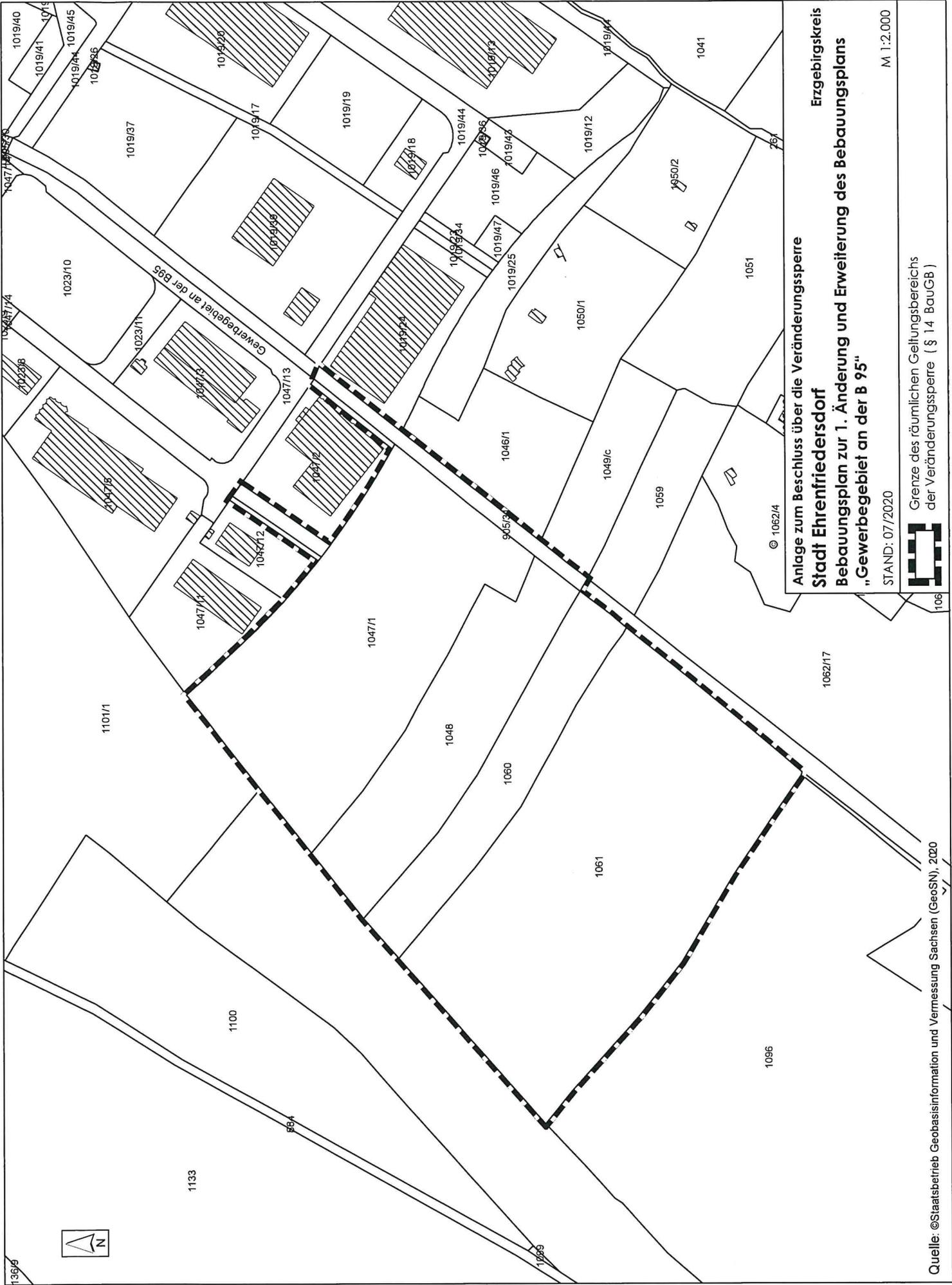
**In-Kraft-Treten und Außer-Kraft-Treten der Veränderungssperre**

Die Veränderungssperre tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft. Sie tritt mit Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplans, spätestens nach Ablauf von 2 Jahren gerechnet vom Tag der Bekanntmachung außer Kraft.

Ehrenfriedersdorf, den xxxxx.2020

S. Franzl  
Bürgermeisterin      Dienstsiegel

**Anlage:** Lageplan (M 1 : 2.000) mit Geltungsbereich der Veränderungssperre



**Anlage zum Beschluss über die Veränderungssperre**  
**Stadt Ehrenfriedersdorf**  
**Bebauungsplan zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans**  
**"Gewerbegebiet an der B 95"**  
 STAND: 07/2020  
 M 1:2.000



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
 der Veränderungssperre ( § 14 BauGB )

## **Satzung über eine Veränderungssperre gem. §§ 14**

Die Veränderungssperre ist ein weiteres Instrument der Bauleitplanung. Mit dem Erlass einer Veränderungssperre kann die Gemeinde während des Zeitraums der Aufstellung eines Bebauungsplans die Errichtung von baulichen Anlagen, die den Vorgaben des künftigen Bebauungsplans entgegenstehen würden, verhindern.

### **Welche formellen Voraussetzungen müssen für den Erlass einer Veränderungssperre vorliegen?**

- Die Gemeinde muss bereits ausdrücklich die Aufstellung oder Änderung des Bebauungsplans beschlossen haben.
- Der Aufstellungsbeschluss muss entsprechend § 2 Abs 1 Satz 2 BauGB ordnungsgemäß bekannt gemacht worden sein. Der Beschluss über die Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplanes kann auch zusammen mit dem Erlass der Veränderungssperre gefasst werden. Dann darf jedoch die Veränderungssperre erst nach dem Aufstellungsbeschluss öffentlich bekannt gegeben werden.

Mit dem Aufstellungsbeschluss muss noch kein endgültiges Bebauungsplankonzept vorliegen. Allerdings muss aus den Planungen der Gemeinde deutlich hervorgehen, welcher Bereich überplant werden soll und welche grundsätzlichen Ziele mit der Planung verfolgt werden (s. a. Beschluss des BVerwG v. 18.12.1989, 4 NB 26.89).

### **Wie wirkt sich die Veränderungssperre aus?**

Die Veränderungssperre hat die Wirkung einer generellen Bausperre. Bauliche Vorhaben, wie die Errichtung, die Änderung und die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen dürfen grundsätzlich nicht mehr durchgeführt werden. Auch sonstige erhebliche oder wesentlich Wert steigernde Veränderungen von Grundstücken oder baulichen Anlagen sind unzulässig, auch wenn ansonsten nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigespflichtig sind.

Durch die Veränderungssperre wird jedoch der Verkauf eines Grundstückes nicht behindert. Darüber hinaus werden auch genehmigungsfreie tatsächliche Veränderungen nicht verhindert, soweit sie keine oder nur unwesentliche Wertsteigerungen zur Folge haben (z.B. übliche Unterhaltungsmaßnahmen, Reparaturmaßnahmen. s. a. § 14 Abs 3 BauGB). So dürfen z. B. Funktionsmängel wie eine ungenügende sanitäre Ausstattung, eine nicht ausreichende Beheizung oder Belüftung durch Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt werden. Die Erweiterung der Wohnfläche zur Verbesserung des Wohnkomforts hingegen wird durch die Veränderungssperre ausgeschlossen.

Des Weiteren werden gemäß § 14 Abs. 3 BauGB von der Veränderungssperre nicht erfasst:

- Bauvorhaben, die vor Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind. Die Baugenehmigung bzw. der Vorbescheid versehen das Vorhaben mit einer Art "Bestandsschutz".
- Bauvorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen,
- Genehmigungsfreie Bauvorhaben, von denen die Gemeinde Kenntnis erlangt hat und mit denen vor dem Erlass der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen,
- Unterhaltungsarbeiten,
- die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung.

## **Wie lange gilt die Veränderungssperre?**

Grundlage für die Geltungsdauer der Veränderungssperre ist § 17 BauGB. Danach tritt die Veränderungssperre nach zwei Jahren außer Kraft; eine zweimalige Verlängerung um jeweils 1 Jahr ist möglich. Dabei ist die zweite Verlängerung der Veränderungssperre nur zulässig, wenn besondere Umstände diese weitere Verlängerung erfordern. Besondere Umstände können nach geltender Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts nur darin begründet sein, dass das Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans durch eine ungewöhnliche Sachlage verzögert wird wie z. B.

- wesentliche Gesetzes- oder Rechtsprechungsänderungen
- personelle Auswirkungen einer kommunalen Gebietsreform
- Besonderheiten des Umfangs, des Schwierigkeitsgrades oder des Verfahrensablaufs

Durch die Gemeinde selbst zu vertretende Verzögerungen, wie mangelnder Personaleinsatz, hingegen begründen keine zweite Verlängerung der Veränderungssperre. Die einzelnen Verlängerungen der Veränderungssperre müssen als Satzung beschlossen und bekannt gemacht werden.

Nach Ablauf von vier Jahren tritt die Veränderungssperre endgültig außer Kraft. Sofern das Erfordernis besteht, kann die Gemeinde die außer Kraft getretene Veränderungssperre erneut ganz oder teilweise beschließen.

## **Gibt es Ausnahmetatbestände?**

Die Gemeinde kann in Bauantragsverfahren Ausnahmen von der Veränderungssperre zulassen (§ 14 Abs. 2 BauGB), sofern überwiegende 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 (hier: FT Bauordnung) in Einvernehmen mit der Gemeinde (hier: FT Planen).