

Herrn Oberbürgermeister

4. Juli 2018

Erik O. Schulz

-Stadtkanzlei-

Sachantrag gemäß §16 (2) der Geschäftsordnung: Geänderter Beschlussvorschlag Veränderungssperre Somborn

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

zum Tagesordnungspunkt Ö5.32.b) (Vorlage 0542/2018) der Ratssitzung am 05. 07. 2018 machen wir den folgenden alternativen Beschlussvorschlag:

- b) Der Rat der Stadt Hagen lehnt die zweite Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre nach § 17 (2) BauGB für den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Hohenlimburg Nr. 1 „Auf dem Somborn“ 3. Änderung in Form der Satzung, die als Anlage Gegenstand der Vorlage mit der Drucksachen-Nr. 0542/2018 ist, ab.**

Der Beschluss tritt zum 1. August 2018 in Kraft.

Begründung: Nach den uns vorliegenden Informationen wird der in Rede stehenden Bebauungsplan nicht zielführend vorangetrieben. Es liegen auch keine eigenen Projekte oder Entwicklungsziele der Stadtverwaltung für das Plangebiet vor. Insofern liegen die rechtlichen Voraussetzungen für eine zweite Verlängerung der Veränderungssperre nach § 17 (2) BauGB für das Plangebiet nicht vor. Dies ist unter anderem nachfolgender Erklärung, insbesondere dem Punkt III., zu entnehmen:

ERKLÄRUNG ZUM BEGRIFF VERÄNDERUNGSSPERRE

Die Veränderungssperre ist ein wirksames Werkzeug der Gemeinden und Städte, auf einem bestimmten Gebiet, auf dem ein Bauvorhaben seitens der Behörden durchgeführt werden soll, keine weiteren Baumaßnahmen zu genehmigen. So dürfen dann in den Zeiten, die mit dieser Veränderungssperre belegt sind, keine baulichen Umbaumaßnahmen, keine Neubauten und auch keine Abrissarbeiten mehr genehmigt werden. Auch Baumaßnahmen, die nicht anzeigenpflichtig sind, müssen unterbleiben. Von der Veränderungssperre ausgeschlossen sind jedoch zum Beispiel Bauvorhaben, die bereits vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich für in Ordnung befunden wurden, 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. § 14 Abs. 3 BauGB)

I. Veränderungssperre – wozu?

Diese Sperre, 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 vorliegen. Eine Sperre, die Zeit schaffen soll, ein Planungskonzept zu entwickeln, ist nicht zulässig. [BVerwG, 19.02.2004, 4 CN 16/03]

Fristen

II. In der Regel nur 2 Jahre gültig

Nach § 17 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist die Veränderungssperre für höchstens zwei Jahre nach ihrem Erlass gültig. 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.

III. Veränderungsperre mit Verlängerung nur im Ausnahmefalle um bis zu weitere 2 Jahre

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. Dabei bedarf es keinen zeitlichen Abstand von der eigentlichen Veränderungssperre [BVerwG, 29.03.2007, 4 BN 11/07]. Es muss jedoch nach der Entscheidung [VGH Bayern, 24.11.2008, 1 N 140/08] eine tatsächlich rechtswirksame andere Planung existieren. Es besteht im Übrigen ein Amtshaftungsanspruch [BGH, 03.03.2005, III ZR 186/04], wenn die Mitarbeiter einer kreisfreien Stadt den Besitzer einer Baugenehmigung auf einem Planungsgebiet nicht auf den zu befürchtenden Beginn einer Veränderungssperre aufmerksam machen.

(Quelle: juraforum.de)

Mit freundlichen Grüßen,

Frank Schmidt