



## Beschlussvorlage

BV0084/2016

Für die öffentliche Sitzung

Beratungsfolge	Abstimmungsergebnis	Datum
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss		07.09.2016
Hauptausschuss		14.09.2016
Stadtverordnetenversammlung		21.09.2016

**Einreicher: Bürgermeister**  
vorgelegt von: **Fachdienst II/1 Stadtplanung**

**Betreff: Beschluss über die Satzung einer Veränderungssperre gemäß §§ 14 ff BauGB**

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt

1. die Satzung über eine Veränderungssperre gemäß § 16 Abs. 1 Baugesetzbuch für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 47 „Neubrück“ entsprechend Anlage 1, für den der Aufstellungsbeschluss BV Nr. 0081/2016 gefasst wurde;
2. die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses über die Satzung gemäß § 16 Abs. 2 Baugesetzbuch **nach** Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses

**Begründung:**

**I. Sachverhalt**

**1. Ziel**

Mit dem Erlass der Veränderungssperre soll während des Zeitraums der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Neubrück“ die Errichtung von baulichen Anlagen, die den Vorgaben des künftigen Bebauungsplanes entgegenstehen würden, verhindert werden.

**2. Inhalt**

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. Sonstige erhebliche und wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken oder baulichen Anlagen sind unzulässig auch wenn sie ansonsten nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind.

Durch die Veränderungssperre wird jedoch z.B. der Verkauf oder die Teilung eines Grundstückes nicht behindert. Darüber hinaus werden auch genehmigungsfreie tatsächliche Veränderungen nicht verhindert, soweit sie keine oder nur unwesentliche Wertsteigerungen zur Folge haben (Unterhaltungs- und Reparaturarbeiten).

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

Bauvorhaben, die vor Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind und mit deren Ausführung hätte begonnen werden dürfen. Die Baugenehmigung bzw. der Vorbescheid versehen das Vorhaben mit einer Art „Bestandsschutz“.

baugenehmigungsfreie Bauvorhaben, von denen die Stadt Kenntnis hat und mit denen vor dem Erlass der Veränderungssperre hätte begonnen werden können;  
die Fortführung bisheriger Nutzungen.

Gemäß § 14 Abs. 2 BauGB können Ausnahmen von der Veränderungssperre dann zugelassen werden, wenn überwiegende öffentliche Interessen nicht entgegenstehen. Die Entscheidung über die Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt.

### **3. Geltungsdauer**

Die Geltungsdauer der Veränderungssperre regelt § 17 BauGB. Danach tritt die Veränderungssperre nach zwei Jahren außer Kraft. Eine zweimalige Verlängerung um jeweils ein Jahr ist möglich. Dabei ist die zweite Verlängerung nur zulässig, wenn besondere Umstände dies erfordern (z.B. wesentliche Gesetzes- oder Rechtsprechungsänderungen, Besonderheiten des Umfangs, des Schwierigkeitsgrades oder des Verfahrensablaufes)

Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, soweit die Bauleitplanung rechtsverbindlich abgeschlossen ist oder nach Ablauf von 4 Jahren.

## **II. bereits dazu vorliegende Entscheidungen**

BV 0081/216 vom 21.09.2016: Aufstellungsbeschluss für den B- Plan-Nr. 47 „Neubrück“

**III. Finanzielle Auswirkungen**       ja       nein

## **Anlagen:**

Anlage 1: Satzung der Stadt Hennigsdorf über die Veränderungssperre

Hennigsdorf, 01.08.2016

---

Bürgermeister