

STADT HOHENMÖLSEN
Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB
für den Bebauungsplan Nr. 32 „Erweiterung Wohngebiet am Gymnasium“

§ 1

Anordnung der Veränderungssperre

- 1 Der Stadtrat der Stadt Hohenmölsen hat am 22.07.2021 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 32 „Erweiterung Wohngebiet am Gymnasium“ aufzustellen. Zur Sicherung der Planungsziele des Bebauungsplans Nr. 32 „Erweiterung Wohngebiet am Gymnasium“ gemäß Aufstellungsbeschluss vom 22.07.2021 wird aufgrund des Baugesetzbuches [BauGB] in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), in Verbindung mit § 8 des Kommunalverfassungsgesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. März 2021 (GVBl. LSA S. 100), eine Veränderungssperre für den räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre gemäß § 14 Abs. 1 BauGB als Satzung gemäß § 16 Abs. 1 BauGB beschlossen und angeordnet.
- 2 Die Veränderungssperre und der Satzungsbeschluss über die Veränderungssperre für den Bebauungsplan Nr. 32 „Erweiterung Wohngebiet am Gymnasium“ sind gemäß § 16 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist darauf hinzuweisen, wo die Satzung über die Veränderungssperre eingesehen werden kann.
- 3 In der Bekanntmachung der Veränderungssperre ist auf die Vorschriften des § 18 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauGB hinsichtlich der Entschädigungsregelungen infolge der Veränderungssperre hinzuweisen.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich der Veränderungssperre

- 1 Die Veränderungssperre gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 32 „Erweiterung Wohngebiet am Gymnasium“ gemäß Anlage 1 zu der Satzung über die Veränderungssperre. Anlage 1 ist Bestandteil der Satzung über die Veränderungssperre.

§ 3

Rechtswirkungen der Veränderungssperre

- 1 In dem Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen:
 1. Vorhaben im Sinne des § 29 Abs. 1 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden.
Vorhaben im Sinne des § 29 Abs. 1 BauGB sind
 - Vorhaben, welche die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben,
 - Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs,
 - Ausschachtungen oder Ablagerungen einschließlich Lagerstätten.
 2. Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie Ausschachtungen, Ablagerungen einschließlich Lagerstätten, auch wenn sie keine Vorhaben nach Nr. 1 sind, nicht vorgenommen werden;
 3. 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. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Hohenmölsen.
- 3 Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Stadt Hohenmölsen 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

Inkrafttreten der Veränderungssperre

- 1 Die Veränderungssperre tritt am Tage ihrer Bekanntmachung nach § 16 Abs. 2 BauGB in Kraft.

§ 5

Geltungsdauer der Veränderungssperre

- 1 Die Veränderungssperre tritt nach Ablauf von zwei Jahren nach der Bekanntmachung außer Kraft.
- 2 Auf die Zweijahresfrist ist der seit der Zustellung der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs nach § 15 BauGB vergangene Zeitraum anzurechnen.
- 3 Die Stadt Hohenmölsen kann durch einen erneuten Satzungsbeschluss die Geltungsdauer der Veränderungssperre um ein Jahr verlängern.
- 4 Die Veränderungssperre tritt außer Kraft, sobald und soweit der Bebauungsplan Nr. 32 „Erweiterung Wohngebiet am Gymnasium“ rechtskräftig wird.

§ 6

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt

- 1 Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften nach § 8 Abs. 3 des Kommunalverfassungsgesetzes für das Land Sachsen-Anhalt kann nicht mehr geltend gemacht werden, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung über die Veränderungssperre schriftlich gegenüber der Stadt Hohenmölsen, Markt 1 in 06679 Hohenmölsen unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, die den Mangel ergibt, geltend gemacht worden ist.
Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.

Anlage 1

Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 32 „Erweiterung Wohngebiet am Gymnasium“ der Stadt Hohenmölsen

Begründung

Die langjährige gewerbliche Nutzung am Standort durch Betriebshof einer Personenverkehrsgesellschaft in der Kernstadt von Hohenmölsen wird aufgegeben. Die Stadt Hohenmölsen verfolgt das Entwicklungsziel, diese innerstädtisch gelegene Fläche von einer aktuell eingeschränkten gewerblichen Nutzung zur Wohnnutzung zu entwickeln und somit die über lange Zeit vorliegende Gemengelage aus der Nachbarschaft von Wohnen und Gewerbe aufzulösen. Zu diesem Zweck hat die Stadt Hohenmölsen am 22.07.2021 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 32 „Erweiterung Wohngebiet am Gymnasium“ gefasst und plant, die gewerblich genutzte Fläche zu einer Wohnbaufläche zu entwickeln.

Ein weiteres örtliches Planungsziel besteht in der Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes, da die direkte Nachbarschaft von gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung aufgelöst werden kann und eine verträgliche Wohngebietserweiterung verfolgt wird. Darüber hinaus können durch die Veränderungssperre örtliche Fehlentwicklungen, wie beispielsweise eine Verfestigung der gewerblichen Nutzung verhindert werden.

Durch den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 32 „Erweiterung Wohngebiet am Gymnasium“ in öffentlicher Stadtratssitzung kann davon ausgegangen werden, dass das Planungsvorhaben der Öffentlichkeit bekannt ist. Daraus resultiert die Notwendigkeit für die planende Stadt Hohenmölsen, die Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 32 „Erweiterung Wohngebiet am Gymnasium“ durchsetzungsfähig zu halten. Es sind deshalb geeignete Mittel des Baugesetzbuches zur Sicherung der Bauleitplanung anzuwenden. Das wesentliche Instrument des BauGB zur Sicherung der Planungsziele des Bebauungsplanes ist der Erlass einer Veränderungssperre gem. § 14 BauGB.

Ist ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans gefasst, kann die Gemeinde zur Sicherung der Planung gemäß § 14 BauGB für den zukünftigen Planbereich eine Veränderungssperre mit dem Inhalt beschließen, dass

- Vorhaben im Sinne des § 29 nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen
- erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden dürfen.

Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB sind im Wesentlichen die Errichtung, die [bauliche] Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen. Derartige Maßnahmen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes oder sofern sie Auswirkungen auf den Wert von Flurstücken (z.B. durch Belastung in Form von Abstandsflächen) innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes entfalten, nach Erlass der Veränderungssperre unzulässig.

Die Veränderungssperre hat Auswirkungen auf Vorhaben nach Erreichen der Rechtskraft der Veränderungssperre. Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Kommune 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 [§ 14 Abs. 3 BauGB].

Die Veränderungssperre wird von der Stadt Hohenmölsen als Satzung, das heißt als Ortsgesetz, beschlossen. Der Satzungstext der Veränderungssperre wird im Wortlaut ortsüblich bekannt gemacht, sodass die Öffentlichkeit und die betroffenen Bürgerinnen und Bürger über die bestehenden Beschränkungen infolge der Veränderungssperre in Kenntnis gesetzt werden.

Die Geltungsdauer der Veränderungssperre ist im Regelfall auf zwei Jahre sowie ein zusätzliches Jahr begrenzt. Innerhalb dieser Frist ist die Stadt Hohenmölsen gehalten, den zu sichernden Bebauungsplan zur Rechtskraft zu führen.