

Satzung über eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB

Gemäß § 14 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist, in Verbindung mit § 6 der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt (Gemeindeordnung - GO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. August 2009 (GVBl. LSA 2009, 383), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. November 2011 (GVBl. LSA S. 814), wird folgende Satzung über eine Veränderungssperre vom Stadtrat der Lutherstadt Wittenberg in der Sitzung am _____ beschlossen:

§ 1 Anordnung einer Veränderungssperre

Die Lutherstadt Wittenberg erlässt zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung im Sinne des § 14 Abs. 1 BauGB für Teilflächen im beabsichtigten Geltungsbereich des Bebauungsplanes WB 1 „Steuerung des Einzelhandels der Lutherstadt Wittenberg“, (Aufstellungsbeschluss bekannt gemacht im Amtsblatt der Lutherstadt Wittenberg Nr. 14, Jg. 18 vom 14.07.2011), eine Veränderungssperre.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

(1) Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre wird auf die Flurstücke in den statistischen Bezirken

- 1.03 Lindenfeld (Lageplan 1)
- 4.02 Teuchel (Lageplan 2 und 3)

gemäß den beigefügten Lageplänen begrenzt.

Erfasst werden nur die Baugrundstücke, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Satzung entweder nach § 34 BauGB oder nach § 30 Abs. 1, 2 BauGB zu beurteilen sind.

(2) Die beigefügten Lagepläne 1 bis 3 der statistischen Bezirke sind Bestandteil der Satzung.

§ 3 Rechtswirkung der Veränderungssperre/Ausnahmen

(1) In den von der Veränderungssperre betroffenen Gebieten dürfen:

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB (u.a. Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben) nicht durchgeführt werden;
2. erhebliche oder wesentliche wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

(2) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

(3) Vorhaben, die vor dem In-Kraft-Treten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem In-Kraft-Treten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

§ 4 In-Kraft-Treten

Der Beschluss der Satzung ist ortsüblich bekannt zu machen. Die Satzung ist mit dem beigefügten Lageplan, der Bestandteil der Satzung ist, zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten; über den Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, wo die Satzung eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung des Beschlusses tritt die Satzung in Kraft. Die Bekanntmachung tritt an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung.

Lutherstadt Wittenberg, den

(Naumann)
Oberbürgermeister

(Siegel)

Begründung der Satzung

Voraussetzung für den Erlass einer Veränderungssperre gemäß § 14 Abs. 1 BauGB ist, dass der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans gefasst und ortsüblich bekannt gemacht wurde. Ferner muss die in Aussicht genommene Planung ein Mindestmaß an Konkretisierung aufweisen und die Veränderungssperre muss zur Sicherung der Planung erforderlich sein. Das ist hier der Fall:

Mit Beschluss vom 20.06.2011 hat der Bauausschuss der Lutherstadt Wittenberg die Aufstellung des Bebauungsplans WB 1 „Steuerung des Einzelhandels der Lutherstadt Wittenberg“ (Beschluss-Nr.: IV/29-26-11) gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Lutherstadt Wittenberg Nr. 14, Jg. 18 vom 14.07.2011 bekannt gemacht.

Bereits im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan WB 1 „Steuerung des Einzelhandels der Lutherstadt Wittenberg“ hat die Lutherstadt Wittenberg die mit der Planung verfolgten Ziele und Zwecke benannt. Die Planung dient der Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Lutherstadt Wittenberg. Dazu sollen – aufbauend auf den Aussagen des Zentrenkonzepts der Lutherstadt Wittenberg – gesamtstädtische Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben getroffen werden.

Im Rahmen der zu dem Bebauungsplan bereits Ende des Jahres 2011 / Anfang 2012 durchgeführten frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Planungsziele und -inhalte weitergehend konkretisiert. Demnach soll mit der Aufstellung des Bebauungsplans

- die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung der Lutherstadt Wittenberg langfristig gesichert,
- die mittelzentrale Versorgungsfunktion auch zukünftig gewährleistet,
- die Innenentwicklung der Stadt Wittenberg unterstützt sowie
- die Attraktivität und die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche der Lutherstadt Wittenberg erhalten und gestärkt werden.

Dazu ist es erforderlich, dass der strategische Bebauungsplan die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit einem zentrenrelevanten Kernsortiment in die zentralen Versorgungsbereiche lenkt; der zentrenrelevante Einzelhandel wird grundsätzlich auf diese Bereiche beschränkt. Zwischen den verschiedenen zentralen Versorgungsbereichen müssen zudem Abstufungen - entsprechend der ihnen jeweils zugewiesenen Versorgungsfunktion - vorgesehen werden.

Im Interesse der verbrauchernahen Versorgung und unter Berücksichtigung der berechtigten Interessen des Einzelhandels sollen von der Beschränkung der Zulässigkeit des zentrenrelevanten Einzelhandels auf die zentralen Versorgungsbereiche Ausnahmetatbestände für Betriebe der Nahversorgung, für Verkaufsstätten von Handwerks- und anderen Gewerbebetrieben sowie für Tankstellenshops bestimmt werden.

Zur Erreichung der Planungsabsichten soll daher in den relevanten Baugebieten der Stadt ein differenziertes System von Festsetzungen zur Zulässigkeit von Arten und Unterarten des Einzelhandels getroffen werden. In den von der Veränderungssperre erfassten statistischen Bezirken befinden sich für den Einzelhandel relevante Baugebiete. Hier ist es bereits notwendig geworden, einschlägige Bauanträge zurückzustellen. Die Grenzen der statistischen Bezirke werden aus Gründen der Praktikabilität für die Veränderungssperre übernommen.

Der Erlass der Veränderungssperre ist zur Sicherung der Planung erforderlich, da auf den Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans solche tatsächlichen Veränderungen verhindert werden sollen, die die Zielstellung des strategischen Bebauungsplans erschweren oder aber gar die angestrebte städtebauliche Ordnung beeinträchtigen. Dazu zählen insbesondere die Errichtung oder Verlagerung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten, aber auch die bauliche und strukturelle Änderung von bereits bestehenden Betrieben mit zentrenrelevanten Angeboten im Einzugsbereich des zentralen Versorgungsbereichs „Altstadt“ (Hauptzentrum). Aber auch die Entwicklungen in den zentralen Versorgungsbereichen selbst können Einfluss auf die Funktionsfähigkeit der zentralen Lagen haben. Während der Aufstellung des strategischen Bebauungsplans soll daher die Verwirklichung von potenziell nachteiligen Einzelhandelsvorhaben unterbunden werden, die aufgrund des bislang geltenden Rechts zugelassen werden müssten.

Für zwei Einzelhandelsvorhaben im Geltungsbereich der Veränderungssperre ist bereits eine Zurückstellung nach § 15 BauGB erfolgt, um die Ziele und Zwecke des strategischen Bebauungsplans zu sichern. Es ist davon auszugehen, dass der Bebauungsplan nicht binnen 12 Monaten nach Anordnung der Zurückstellungen gemäß § 15 BauGB in Kraft treten wird. Somit reicht die befristete Zurückstellung von Vorhaben i.S.d. § 15 BauGB zum Schutz der Planungsabsichten nicht aus.

Für den Fall, dass weitere einschlägige Vorhaben außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieser Veränderungssperre beantragt werden, muss evtl. erneut auf das Instrument der Zurückstellung gemäß § 15 BauGB zurückgegriffen werden. Bei potentiell schädlichen Vorhaben außerhalb des Geltungsbereichs dieser Veränderungssperre kann es zukünftig erforderlich sein, die Veränderungssperre auf weitere Stadtteile auszudehnen. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt besteht dafür jedoch kein Erfordernis.