

Öffentlicher Teil

6.	Bebauungsplan Nr. 012 Nord „Gewerbegebiet Oedekoven“, 1. Änderung hier:Veränderungssperre	11-3-19 1. Ergänzung
-----------	--	-----------------------------

Die Verwaltung liefert entsprechende Erklärungen zu § 3 1. b) sowie § 4 Satz 3 der Satzung nach wie folgt:

§ 3 1. b)

Der § 3 wird wie in der Satzung vorgeschlagen beibehalten.

§ 4 Satz 3)

„[...] Auf die Zweijahresfrist ist der seit der Zustellung der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs nach §15 Abs. BauGB abgelaufene Zeitraum anzurechnen. [...]“

Erläuterung:

Aus der Kommentierung des Baugesetzbuches: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch Werkstand: 141. EL Februar 2021 ist folgendes zu entnehmen:

„Zum Schutz künftiger Bebauungspläne und in engen Grenzen auch von Flächennutzungsplänen stellt das BauGB den Gemeinden neben der Veränderungssperre nach § 14, die allerdings nur künftige Bebauungspläne sichert, die Mittel der Zurückstellung von Baugesuchen und der vorläufigen Untersagung von Vorhaben zur Verfügung. In Fällen der Zurückstellung geht es anders als bei der Veränderungssperre nicht um ein befristetes materiell-rechtliches Verbot bestimmter Vorhaben, das erst ab dem Inkrafttreten der Satzung über die Veränderungssperre wirksam wird. Vielmehr erlaubt § 15 unabhängig vom Erlass einer Veränderungssperre die Zurückstellung von Baugesuchen und die vorläufige Untersagung von Vorhaben im Einzelfall. Die beiden Instrumente der Zurückstellung und der vorläufigen Untersagung dienen dem Schutz der Planungshoheit der Gemeinde. [...]“

§ 15 ist eine Vorschrift des formellen Baurechts. Die Regelung ist eine der „Ausnahmen, durch die der Bundesgesetzgeber auf den Ablauf bestimmter baurechtlicher Verfahren Einfluss genommen hat. [...]“ Sie enthält also keine Regelungen über die materiell-rechtliche Zulässigkeit, sondern versetzt die Gemeinden aus bodenrechtlichen Gründen – dem Vorliegen der Voraussetzungen für den Erlass einer Veränderungssperre – in die Lage, bestimmte Verfahrensentscheidungen zu erwirken bzw. ein Baugenehmigungsverfahren vorübergehend offen zu halten [...].

Die Zurückstellung und die vorläufige Untersagung werden durch Erlass eines Verwaltungsaktes ausgesprochen, mit dem je nach der verfahrensrechtlichen Vorgabe für den Einzelfall entweder die Aussetzung eines anhängigen bauaufsichtlichen Verfahrens oder aber die vorläufige Untersagung des Vorhabens angeordnet wird. [...]“

Zum Verhältnis der Zurückstellung von Baugesuchen und der Veränderungssperre:

„[...] Die beiden Sicherungsinstrumente ergänzen sich aber in ihren Wirkungen. Sie lassen sich in der Praxis im Interesse des Schutzes der beabsichtigten Planungen wirksam miteinander kombinieren. So kann der Einsatz des § 15 schon vor dem Inkrafttreten der Satzung über die Veränderungssperre dazu beitragen, die Durchführung der Planung vor Beeinträchtigungen durch Vorhaben zu schützen. Die Zurückstellung nach § 15 kann sich aber auch im Anschluss an das Auslaufen der Veränderungssperre anbieten, wenn die Übergangszeit bis zum Wirksamwerden der Verlängerung der Satzung überbrückt werden.“

Fazit:

Dementsprechend wird die o.g. Zweijahresfrist bis zu dem Zeitpunkt zurückgerechnet, an dem erstmals das Baugesuch zurückgestellt wurde, entweder in Form einer Zurückstellung oder in Rahmen der Veränderungssperre.

Empfehlung:

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung empfiehlt dem Rat folgenden Beschluss zu fassen:

Der Rat beschließt, die der Vorlage als Anlage 1 beigefügte Satzung der Gemeinde Alfter über die Veränderungssperre für das Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 012 Nord „Gewerbegebiet Oedekoven, 1. Änderung zu erlassen.

Abstimmungsergebnis:
Einstimmig beschlossen