



Beschlussvorlage	
- öffentlich -	
Federführendes Amt	Bau- und Bürgeramt
Reg.-Nr.	BauB/551/24
Datum	28. Mai 2024

Beratungsfolge	Empfehlung	Termin	Beratungsaktion
Ausschuss für Technik und Kurortentwicklung		03.06.2024	vorberatend
Verwaltungsausschuss		04.06.2024	vorberatend
Stadtrat		13.06.2024	beschließend

Betreff:

Beratung und Beschlussfassung über den Erlass einer Veränderungssperre für den Geltungsbereich der sich in Aufstellung befindlichen 2. Änderung des Bebauungsplans „Torgauer Straße-Am Heidegraben“ der Stadt Bad Düben

Beschluss:

Beschluss über die Satzung der Stadt Bad Düben über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich der sich in Aufstellung befindlichen 2. Änderung des Bebauungsplans „Torgauer Straße-Am Heidegraben“ der Stadt Bad Düben (Satzungsbeschluss im Sinne von § 14 Abs. 1 Baugesetzbuch)

1. Der Stadtrat der Stadt Bad Düben beschließt die Satzung über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich der sich in Aufstellung befindlichen 2. Änderung des Bebauungsplanes „Torgauer Straße-Am Heidegraben“ bestehend aus Satzungstext und Lageplan (Anlage zum Beschluss).
2. Die Bürgermeisterin wird beauftragt, die Satzung gemäß § 4 Abs. 3 Satz 1 Sächsische Gemeindeordnung auszufertigen und öffentlich bekannt zu machen.

Abstimmungsergebnis des Stadtrates:		
Gesetzliche Anzahl der stimmberechtigten Mitglieder: 19		
davon anwesend:	abgegebene Stimmen:	
Ja-Stimmen:	Nein-Stimmen:	Enthaltungen:
Bemerkung: Aufgrund des § 20 der Sächsischen Gemeindeordnung haben folgende Mitglieder weder an der Beratung noch an der Abstimmung mitgewirkt:		
Beschluss-Nr.:	Beschluss-Datum:	

Bürgermeisterin

Mitglied Stadtrates

Sachdarstellung:

Der Stadtrat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 13. Juni 2024 einen Aufstellungsbeschluss für die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplanes: „Torgauer Straße - Am Heidegraben“ der Stadt Bad Dübén gemäß § 1 Abs. 3 und 8 und § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Ziel dieser 2. Änderung ist insbesondere, darauf hinzuwirken, dass im Bebauungsplangebiet eine maßvolle Realisierung der ursächlich geplanten kleinen Siedlungskörper geschaffen wird und die kleinteilige und offene Baustruktur am östlichen Rand der Kernstadt gewahrt bleibt. Wegen des Planungserfordernisses, der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, der vorgesehenen wesentlichen Inhalte und der absehbaren wesentlichen Auswirkungen der Planung wird auf die Begründung zum Aufstellungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplans „Torgauer Straße – Am Heidegraben“ verwiesen. Die Veränderungssperre soll dieses Planungsziel sichern. Die Voraussetzungen für den Erlass einer Veränderungssperre nach § 14 Abs. 1 BauGB liegen vor.

Der Geltungsbereich der Satzung ist in dem als Anlage beigefügten Lageplan im Maßstab 1 : 2000 farblich dargestellt. Im Geltungsbereich liegen folgende Flurstücke:

Teilbereich A: Flurstücke 541/8 und 541/14 der Gemarkung Bad Dübén, Flur 5

Teilbereich B: Flurstücke 20/15 und 20/18 der Gemarkung Bad Dübén, Flur 8

Mit dem Inkrafttreten der Veränderungssperre dürfen im Geltungsbereich der Satzung

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

Bauanträge über die Durchführung von Vorhaben im Geltungsbereich der Satzung über die Veränderungssperre sind damit grundsätzlich abzulehnen. Nach § 3 Abs. 2 der Satzung in Verbindung mit § 14 Abs. 2 BauGB können Ausnahmen von der Veränderungssperre zugelassen werden, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Für die Entscheidung über die Zulassung von Ausnahmen ist die untere Bauaufsichtsbehörde bei dem Landratsamt des Landkreises Nordsachsen zuständig. Sie trifft die Entscheidung im Einvernehmen mit der Stadt Bad Dübén.

Die Veränderungssperre tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft. Sie tritt außer Kraft, sobald und soweit die für ihren Geltungsbereich aufzustellende 2. Änderung des Bebauungsplans „Torgauer Straße – Am Heidegraben“ in Kraft tritt, spätestens jedoch gemäß § 17 Abs. 1 Satz 1 BauGB nach Ablauf von zwei Jahren nach Inkrafttreten der Satzung über die Veränderungssperre.

Gemäß § 17 Abs. 1 Satz 3 und § 17 Abs. 2 BauGB kann die Frist für das Außerkrafttreten um bis zu zwei Jahre verlängert werden.

Eine mögliche Entschädigung nach § 18 BauGB kommt erst nach Ablauf von vier Jahren seit Beginn der Veränderungssperre oder der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs nach § 15 Abs. 1 BauGB in Frage. Entschädigungsansprüche für den erstmaligen Erlass einer Veränderungssperre kommen daher nicht in Betracht.

Anlage(n):

1. Satzung VS mit Anmerkungen PHP - final
2. Lageplan
3. Fotos

ENTWURF

Satzung der Stadt Bad Dübén über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich der sich in Aufstellung befindlichen 2. Änderung des Bebauungsplans „Torgauer Straße-Am Heidegraben“

Präambel

Die Stadt Bad Dübén erlässt auf Grundlage der §§ 14, 16 und 17 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394), in Verbindung mit § 4 Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 28. November 2023 (SächsGVBl. S. 870), nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Bad Dübén vom folgende Satzung:

§ 1 Zu sichernde Planung

Der Stadtrat der Stadt Bad Dübén hat in seiner Sitzung am mit Beschluss Nr. beschlossen, für das in § 2 bezeichnete Gebiet einen Bauleitplan zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Torgauer Straße-Am Heidegraben“ aufzustellen. Zur Sicherung dieser Planung wird für das in § 2 bezeichnete Gebiet eine Veränderungssperre erlassen. Die Veränderungssperre dient der Sicherung der planerischen Zielsetzung und damit der Sicherung der städtebaulichen Ordnung sowie der geordneten weiteren städtebaulichen Entwicklung innerhalb des Geltungsbereichs.

§ 2 Geltungsbereich

(1) Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung erstreckt sich auf folgende Flurstücke:

Teilbereich A: Flurstücke 541/8 und 541/14 der Gemarkung Bad Dübén, Flur 5

Teilbereich B: Flurstücke 20/15 und 20/18 der Gemarkung Bad Dübén, Flur 8

(2) Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs dieser Satzung ist in dem als Anlage beigefügten Lageplan im Maßstab 1 : 2.000 durch vollflächige Farbmarkierungen der Flurstücke in Blau und Grün mit einer farbigen Umrandung dargestellt. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

§ 3 Rechtswirkung der Veränderungssperre

(1) Im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung dürfen

- a. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden; Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB sind:

- Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben, und
 - Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie Ausschachtungen, Ablagerungen einschließlich Lagerstätten;
- b. erhebliche oder wesentlich 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 Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde 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 und Außerkrafttreten der Veränderungssperre

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft. Sie tritt außer Kraft, sobald und soweit der für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung aufzustellende Bebauungsplan rechtskräftig geworden ist, spätestens jedoch mit dem Ablauf der gemäß § 17 Abs. 1 Satz 1 BauGB geregelten Frist von zwei Jahren. Auf die Zweijahresfrist ist der seit der Zustellung der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs nach § 15 BauGB abgelaufene Zeitraum anzurechnen.

Ausgefertigt: Bad Dübén, den

Münster

Bürgermeisterin

(Siegel)

Anlage zu § 2 der Satzung: Lageplan (mit separatem Ausfertigungsvermerk)

Hinweise

Die in § 2 bezeichnete Anlage zur Satzung, die den Geltungsbereich der Veränderungssperre zeichnerisch darstellt, wird gemäß § 8 der Kommunalbekanntmachungsverordnung (KomBekVO) vom 17. Dezember 2015 i. V. m. § 3 der Bekanntmachungssatzung der Stadt

Bad Düben vom 20. Juli 2018 im Wege der Ersatzbekanntmachung öffentlich bekannt gemacht.

Die Satzung über die Veränderungssperre einschließlich der in § 2 bezeichneten Anlage zur Satzung wird im Rathaus Bad Düben, Markt 11, 04849 Bad Düben zur kostenlosen Einsichtnahme für jedermann während der Sprechzeiten, bereitgehalten. Über den Inhalt der Satzung wird dort auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die Veränderungssperre ist im nachfolgend abgedruckten Übersichtsplan nur nachrichtlich wiedergegeben. Maßgebend ist die zeichnerische Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches in der Anlage zur Satzung im Maßstab 1 : 2.000.

Etwaige Mängel der Abwägung beim Zustandekommen dieser Satzung sind nach § 215 Abs. 1 BauGB unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung gegenüber der Stadt Bad Düben geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Auf die Vorschriften des § 18 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauGB wird hingewiesen. Danach kann der Entschädigungsberechtigte Entschädigung verlangen, wenn die in § 18 Abs. 1 Satz 1 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt.

Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften zustande gekommen sind, gelten gem. § 4 Abs. 4 Satz 1 SächsGemO ein Jahr nach ihrer Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen. Dies gilt nicht, wenn

1. die Ausfertigung der Satzung nicht oder fehlerhaft erfolgt ist,
2. Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzungen, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind,
3. die Bürgermeisterin dem Beschluss nach § 52 Abs. 2 SächsGemO wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat,
4. vor Ablauf der in § 4 Abs. 4 Satz 1 SächsGemO genannten Frist
 - a) die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder
 - b) die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschrift gegenüber der Stadt Bad Düben unter Bezeichnung des Sachverhaltes, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden ist.

Ist eine Verletzung nach der v.g. Ziffer 3 oder 4 geltend gemacht worden, so kann auch nach Ablauf der im § 4 Abs. 4 Satz 1 SächsGemO genannten Frist jedermann diese Verletzung geltend machen.

Übersichtsplan zum räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre

540
8



548
1



ausgefertigt am:

Die Bürgermeisterin

Anlage zur Veränderungssperre

Stadt Bad Dübener



Lageplan zur Satzung der Stadt Bad Dübener über die Veränderungssperre zur 2. Änderung des Bebauungsplans "Torgauer Straße - Am Heidegraben"

Legende:

- Geltungsbereich Bebauungsplan
- Geltungsbereich Veränderungssperre Teilbereich A
- Geltungsbereich Veränderungssperre Teilbereich B

Maßstab: 1:2000

Datum: 07.06.2024

Kartengrundlage: Liegenschaftskataster Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen