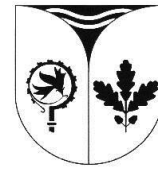


# Stadt Schwentinental Der Bürgermeister



Beratung erfolgt voraussichtlich:

Beratungsart:	<input checked="" type="checkbox"/> öffentlich	<input type="checkbox"/> nicht öffentlich
---------------	--	---

Beschlussvorlage	Nr.:	040/2015	Datum:	24.02.2015
------------------	------	----------	--------	------------

Beratungsfolge:			
Nr.	-	Stadtvertretung/ Fachausschuss	Sitzungstag
1		Ausschuss für Jugend, Sport und Soziales	
2		Ausschuss für Schule, Kultur, Paten- und Partnerschaften	
3		Ausschuss für Umwelt, Verkehr, öff. Sicherheit u. Kleingartenwesen	
4		Ausschuss für Bauwesen	
5		Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Finanzen	
6		Hauptausschuss	
7	<input checked="" type="checkbox"/>	Stadtvertretung	26.02.2015

Schluss- und Mitzeichnungen:		
gez. Stremlau	gez. i.V. Finkeldey	gez. Finkeldey
Bürgermeister	Amtsleiter/in	Sachbearbeiter/in

## 1. TOP:

**Satzung der Stadt Schwentinental über die Veränderungssperre für den in der Aufstellung befindlichen B-Plan Nr. 57 für das Gebiet Mergenthalerstraße / Gutenbergstraße (Ostseepark)**  
hier: Aufhebung der Satzung über die Veränderungssperre

## 2. Sachverhalt und Problemdarstellung:

Die Stadtvertretung der Stadt Schwentinental hat in ihrer Sitzung am 22.09.2008 den Beschluss zur Aufstellung des B-Planes Nr. 57 für das Gebiet Mergenthalerstraße / Gutenbergstraße (Ostseepark) gefasst.

Zur Sicherstellung der mit dieser Planung verfolgten Ziele wurde aufgrund der §§ 14, 16 und 17 des BauGB und i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Schl.-Holst. und nach Beschlussfassung der Stadtvertretung vom 14.06.2012 die Satzung über die Veränderungssperre für den in der Aufstellung befindlichen B-Plan Nr. 57 gefasst. Ich verweise in diesem Zusammenhang auf die Beschlussvorlage Nr. 132 b/2012.

Die Veränderungssperre ist am 20.06.2012 in Kraft getreten und wurde aufgrund des Beschlusses in der Stadtvertretung am 02.06.2014 um ein Jahr verlängert, da die

Voraussetzung für den Erlass der Veränderungssperre zu diesem Zeitpunkt fortbestanden hat.

Die Satzung über die 1. Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre ist am 11.06.2014 in Kraft getreten und würde dann entsprechend im Juni 2015 außer Kraft treten.

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Finanzen am 17.02.2015 wurde die Verwaltung gebeten zu prüfen, ob die Möglichkeit der Aufhebung einer Veränderungssperre durch die Stadtvertretung besteht.

Die Möglichkeit zur Aufhebung der Veränderungssperre wurde seitens der Verwaltung ergebnisoffen und rechtlich mit folgendem Ergebnis geprüft:

Zunächst ist festzustellen, welche Ermächtigungsgrundlage für die Aufhebung der Veränderungssperre relevant ist.

Nach den Vorschriften des Baugesetzbuches kommt hier ggf. der § 17 Abs. 4 in Betracht .

Gemäß § 17 Abs. 4 BauGB ist die Veränderungssperre vor Fristablauf ganz oder teilweise außer Kraft zu setzen, sobald die Voraussetzungen für ihren Erlass weggefallen sind.

Da aber nach wie vor an den Planungszielen der Teilbebauungspläne Nr. 57 A bis D festgehalten wird, besteht der mit der Veränderungssperre grundsätzlich verfolgte Sicherungszweck nach wie vor, so dass im Ergebnis festzuhalten ist, dass die Ermächtigungsgrundlage des § 17 Abs. 4 BauGB hier nicht greift.

Die Stadt Schwentinental ist also nicht gesetzlich verpflichtet, die Veränderungssperre aufzuheben.

Die gesetzliche Ermächtigungsgrundlage für das Aufheben der Veränderungssperre vor Fristablauf ergibt sich aus den §§ 14 und 16 BauGB im Zusammenhang mit der Gemeindeordnung und dem Landesverwaltungsgesetz wie nachfolgend dargestellt.

Aus § 14 Abs. 1 BauGB ergibt sich die generelle Ermächtigungsgrundlage zum Erlass einer Veränderungssperre unter der Voraussetzung, dass ein Aufstellungsbeschluss gefasst wurde, was im vorliegenden Fall zutrifft. Dies steht im Satzungsermessen der Stadt Schwentinental.

So wie eine Veränderungssperre beschlossen werden kann, so ist die Trägerin der Planungshoheit ebenso berechtigt, nach pflichtgemäßem Satzungsermessen die Veränderungssperre aufzuheben.

Das Recht der Gemeinde, Satzungen zu erlassen, die sog. Satzungsautonomie, ist Bestandteil des gewährleisteten Selbstverwaltungsrechts der Gemeinden und dem Kernbereich der Selbstverwaltungsgarantie zuzuordnen.

Kommunalpolitisches Ermessen der Gemeinde besteht hinsichtlich des „Ob“ einer satzungsrechtlichen Regelung als auch hinsichtlich des „Wie“ vorbehaltlich der Berücksichtigung von Gesetz und Recht einschließlich der Grundsätze der Verhältnismäßigkeit und der Gleichheit.

Im Ergebnis lässt sich demnach feststellen, dass die Stadt Schwentinental eine grundsätzliche Ermächtigungsgrundlage hat, auch neben den Regelungen des § 17 BauGB, die für die Beschlussvorlage gegenständliche Satzung über die Veränderungssperre aufzuheben.

Zu prüfen ist nunmehr die Frage, welche Gründe dafür sprechen könnten, die Veränderungssperre zum jetzigen Zeitpunkt aufzuheben.

Vor diesem Hintergrund ist die bauplanungsrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben im Geltungsbereich der Veränderungssperre zu betrachten.

Für plankonforme Vorhaben wurde in der Vergangenheit gemäß § 14 Abs. 2 BauGB das Einvernehmen für eine Ausnahme von der Veränderungssperre erteilt, und die Untere Bauaufsichtsbehörde des Kreises Plön hat daraufhin eine Baugenehmigung bzw. einen positiven Vorbescheid erteilt.

Im Falle der Bauantragsverfahren, die als Nutzung zentrenrelevanten Einzelhandel zum Gegenstand haben, hat sich in der Verwaltungspraxis herausgestellt, dass sowohl großflächige als auch kleinere Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten nicht von dem Sicherungsinstrument der Veränderungssperre erfasst werden und als Beurteilungskriterium vorrangig der § 34 BauGB angeführt wird.

Zwar stellen diese Vorhaben gemäß § 34 BauGB hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung eine nach § 34 Abs. 2 BauGB zulässige Erweiterung des vorhandenen (faktischen) Einkaufszentrums dar und fügen sich in der Regel auch hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung nach § 34 Abs. 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung ein, werden jedoch von der Genehmigungsbehörde als unzulässig bewertet, da sie schädliche Auswirkungen gemäß § 34 Abs. 3 BauGB auf zentrale Versorgungsbereiche erwarten lassen.

Nach § 14 Abs. 2 BauGB kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde eine Ausnahme von der Veränderungssperre zulassen, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Das Entgegenstehen öffentlicher Belange hat die Stadt bei planungskonformen Bauvorhaben naturgemäß ausgeschlossen, so dass den politischen Gremien in diesen Fällen empfohlen wurde, einer Ausnahme von der Veränderungssperre zuzustimmen.

Die Genehmigungsbehörde schließt sich jedoch dieser rechtlichen Bewertung nicht an, sondern begründet das Entgegenstehen überwiegend öffentlicher Belange damit, dass nach Auffassung der Landesplanungsbehörde gegen die Ziele der Raumordnung verstoßen wird.

Hier werden insbesondere ein Verstoß gegen das Zentralitätsgebot sowie ein eindeutiger und schwerer Verstoß gegen das Kongruenzgebot vorgehalten.

Die Landesplanungsbehörde verlangt, dass die Stadt Schwentinental ihre Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung anpasst. Bei der Aufstellung der B-Pläne ist durch bauplanungsrechtliche Festsetzungen Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten grundsätzlich auszuschließen.

Im Ergebnis bedeutet dieses zusammengefasst folgendes:

Selbst wenn die Veränderungssperre einem Vorhaben mit zentrenrelevantem Einzelhandel nicht entgegensteht, besteht aufgrund der vergangenen bauplanungsrechtlichen Beurteilungspraxis der Unteren Bauaufsichtsbehörde kein Anspruch auf Genehmigung, da eine mögliche Ausnahme von der Veränderungssperre gem. § 14 Abs. 2 BauGB nicht erteilt werden kann, weil das Entgegenstehen überwiegend öffentlicher Belange angeführt wird.

Bei Aufhebung der Veränderungssperre besteht ebenso kein Anspruch auf Genehmigung für zusätzlichen zentrenrelevanten Einzelhandel, da hier schädliche Auswirkungen im Sinne des § 34 Abs. 3 BauGB geltend gemacht werden dürften.

Für die Stadt Schwentinental bedeutet dieses, dass die Veränderungssperre derzeit gar keine Wirkung für den zentrenrelevanten Einzelhandel entfaltet, unabhängig davon ob plankonform oder nicht, so dass sie aufgrund dieser Tatsache nicht mehr erforderlich ist. Nichtzentrenrelevanter Einzelhandel ist in den einzelnen Teilbebauungsplänen ohnehin zulässig und begründet auch keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche begründen.

Gemäß § 17 Abs. 3 BauGB kann die Gemeinde eine außer Kraft getretene Veränderungssperre ganz oder teilweise neu beschließen, wenn die Voraussetzungen für ihren Erlass fortbestehen.

Sofern die Veränderungssperre zum jetzigen Zeitpunkt aufgehoben wird, besteht folglich die Möglichkeit, sie zu einem späteren Zeitpunkt erneut zu erlassen, wovon auch Gebrauch gemacht werden sollte, wenn ein Planungsziel gefährdet erscheint.

Ein weiterer Aspekt ist der Entschädigungsanspruch bei einer Veränderungssperre, der gem. § 18 Abs. 1 BauGB geltend gemacht werden kann, sofern die Veränderungssperre länger als vier Jahre über den Zeitpunkt ihres Beginns oder der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs dauert.

Zudem stehen die Veränderungssperre und das landesplanerische Anpassungsverlangen in keinem direkten Zusammenhang, so dass die Aufhebung der Veränderungssperre demnach keine Konsequenzen für das laufende Klageverfahren hat.

Fazit:

Unter Berücksichtigung der vorgenannten rechtlichen Aspekte, der im Moment fehlenden Wirkung der Veränderungssperre, der Möglichkeit des Neuerlasses und der Verringerung der Gefahr für Entschädigungspflichten wird verwaltungsseitig empfohlen, die Veränderungssperre für den in der Aufstellung befindlichen B-Plan Nr. 57 für das Gebiet Mergenthalerstraße / Gutenbergstraße (Ostseepark) aufzuheben.

### 3. Lösungsvorschlag

Wie Beschlussempfehlung

### 4. Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

keine

### 5. Beschlussempfehlung:

1.  
Die Satzung der Stadt Schwentinental über die Veränderungssperre für den in der Aufstellung befindlichen B-Plan Nr. 57 für das Gebiet Mergenthalerstraße / Gutenbergstraße (Ostseepark) wird aufgehoben.
2.  
Dem anliegenden Entwurf einer entsprechenden Aufhebungssatzung wird zugestimmt.
3.  
Der Bürgermeister wird beauftragt, die beschlossene Satzung unverzüglich bekanntzumachen.

Abstimmung:			Kenntnis genommen:	Vertagung:	Keine Abstimmung:
Dafür:	Dagegen:	Enthaltungen:			

## **S a t z u n g**

### **der Stadt Schwentinental über die Aufhebung der Veränderungssperre für den in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 57 für das Gebiet „Mergenthalerstraße / Gutenbergstraße (Ostseepark)“**

#### **Aufhebungssatzung**

---

Die Stadtvertretung der Stadt Schwentinental hat aufgrund der gesetzlichen Ermächtigung der §§ 14 Abs. 1 und 16 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zurzeit gültigen Fassung i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) in der zurzeit gültigen Fassung in ihrer Sitzung am 26.02.2015 folgenden Beschluss gefasst:

#### **§ 1**

##### **Aufhebung der Veränderungssperre**

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 14. Juni 2012 beschlossen, für den in der Aufstellung befindlichen B-Plan Nr. 57 für das Gebiet Mergenthalerstraße / Gutenbergstraße (Ostseepark) eine Veränderungssperre zu erlassen.

Die Veränderungssperre wurde am 19.06.2012 ortsüblich bekanntgemacht.

Zur weiteren Sicherung der Planung wurde in der Sitzung am 02.06.2014 die Verlängerung der Veränderungssperre beschlossen.

Die Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre wurde am 12.06.2014 bekanntgemacht.

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ergibt sich aus dem in der Anlage beigefügten Lageplan.

#### **§ 2**

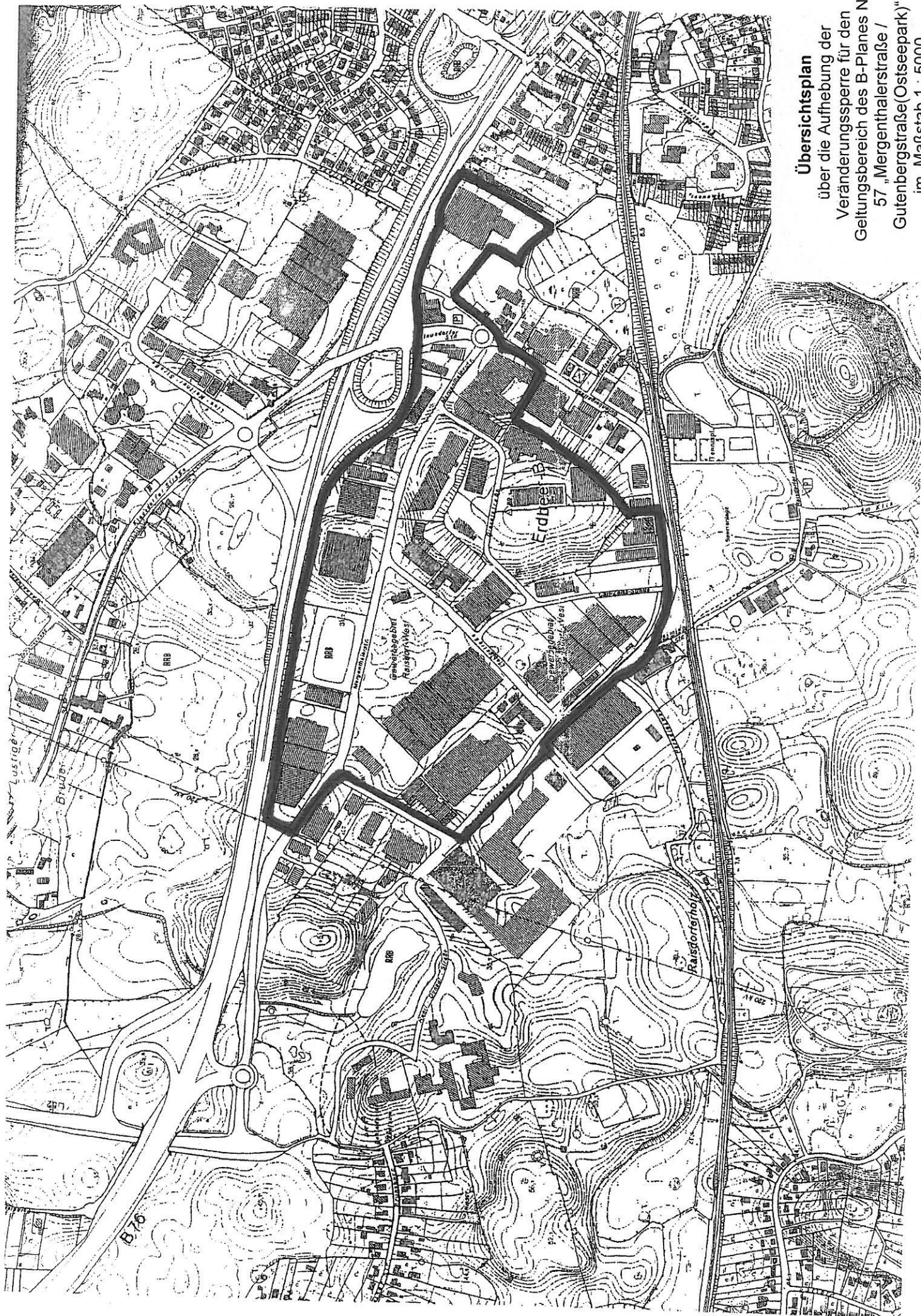
Die in § 1 genannte Satzung über die Veränderungssperre sowie die Verlängerung der Veränderungssperre wird hiermit aufgehoben .

#### **§ 3**

Die Satzung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Schwentinental, den 26.02.2015

Bürgermeister



### Übersichtsplan

über die Aufhebung der  
Veränderungssperre für den  
Geltungsbereich des B-Planes Nr.  
57 „Mergenthalerstraße /  
Gutenbergstraße(Ostseepark)“  
im Maßstab 1 : 5000