

Beschluss über die Satzung zur Verlängerung der Veränderungssperre der Gemeinde Papendorf für den Bebauungsplan Nr. 28 „Mittenkamp“

<i>Organisationseinheit:</i> Bauverwaltung <i>Vorlagenersteller:</i> Florian Müller	<i>Datum</i> 03.11.2025 <i>Antragsteller:</i>
--	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt Papendorf (Vorberatung)	20.11.2025	N
Gemeindevertretung Papendorf (Entscheidung)	09.12.2025	Ö

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Papendorf beschließt:

- 1) die Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre gemäß § 16 Abs. 1 Baugesetzbuch für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 „Mittenkamp“ entsprechend Anlage 1, für den der Aufstellungsbeschluss VO/BV/30-111/2023 gefasst wurde.
- 2) die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses über die Satzung gemäß § 16 Abs. 2 Baugesetzbuch.

Sachverhalt

1. Ziel

Mit dem Erlass der Veränderungssperre soll während des Zeitraums der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Mittenkamp“ die Errichtung von baulichen Anlagen, die den Vorgaben des künftigen Bebauungsplanes entgegenstehen würden, verhindert werden.

2. Inhalt

Die Veränderungssperre hat die Wirkung einer generellen Bausperre. Bauliche Vorhaben, wie die Errichtung, die Änderung und die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen dürfen grundsätzlich nicht mehr durchgeführt werden. Sonstige erhebliche und wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken oder baulichen Anlagen sind unzulässig auch wenn sie ansonsten nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind. Durch die Veränderungssperre wird jedoch z. B. der Verkauf oder die Teilung eines Grundstückes nicht behindert. Darüber hinaus werden auch genehmigungsfreie tatsächliche Veränderungen nicht verhindert, soweit sie keine oder nur unwesentliche Wertsteigerungen zur Folge haben (Unterhaltungs- und Reparaturarbeiten).

Des Weiteren werden gemäß § 14 Abs. 3 BauGB von der Veränderungssperre nicht erfasst:

- Bauvorhaben, die vor Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind und mit deren Ausführung hätte begonnen werden dürfen. Die Baugenehmigung bzw. der Vorbescheid versehen das Vorhaben mit einer Art „Bestandsschutz“.
- baugenehmigungsfreie Bauvorhaben, von denen die Gemeinde Kenntnis hat und mit denen vor dem Erlass der Veränderungssperre hätte begonnen werden können;
- die Fortführung bisheriger Nutzungen.

Gemäß § 14 Abs. 2 BauGB können Ausnahmen von der Veränderungssperre dann zugelassen werden, wenn überwiegende öffentliche Interessen nicht entgegenstehen. Die Entscheidung über die Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

3. Geltungsdauer

Die Geltungsdauer der Veränderungssperre regelt § 17 BauGB. Danach tritt die Veränderungssperre nach zwei Jahren außer Kraft. Eine zweimalige Verlängerung um jeweils ein Jahr ist möglich. Dabei ist die zweite Verlängerung nur zulässig, wenn besondere Umstände dies erfordern (z.B. wesentliche Gesetzes- oder Rechtsprechungsänderungen, Besonderheiten des Umfangs, des Schwierigkeitsgrades oder des Verfahrensablaufes)

Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, soweit die Bauleitplanung rechtsverbindlich abgeschlossen ist oder nach Ablauf von 4 Jahren.

Das Bauleitplanverfahren ist noch nicht abgeschlossen. Aus diesem Grund ist die Verlängerung der Veränderungssperre um ein Jahr notwendig, um das Verfahren in diesem Zeitraum abzuschließen.

Gemäß § 17 Abs. 2 BauGB kann die Gemeinde die Frist um ein Jahr verlängern.

Finanzielle Auswirkungen

Ja, im Rahmen der Haushaltsplanung

Anlage/n

1	Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre der Gemeinde Papendorf für den Bebauungsplan Nr. 28 ´Mittenkamp´ (öffentlich)
---	--