



## Erlass einer Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplans 111 "Östlich Friedrichstr."

<i>Organisationseinheit:</i> FD Stadtplanung und Umwelt <i>Bearbeitung:</i> Henning Tams	<i>Datum</i> 10.12.2021
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bau- und Planungsausschuss (Vorberatung)	24.01.2022	Ö
Ratsversammlung (Entscheidung)	22.03.2022	Ö

### Sachverhalt

Für den Bereich östlich der Friedrichstraße ist (im Falle einer entsprechenden Beschlussfassung im Bau- und Planungsausschuss am 24.01.22) die Aufstellung eines Bebauungsplans vorgesehen, um die bauliche Entwicklung in diesem Bereich zu ordnen und die Bebauung rückwärtiger Grundstücksbereiche zuzulassen. In diesem Falle ist es möglich, eine Veränderungssperre zu erlassen, um weitere (nach heutigem Planrecht zulässige) Bauvorhaben für einen begrenzten Zeitraum (2 Jahre mit zweimaliger Verlängerungsoption um jeweils ein weiteres Jahr) nicht genehmigen zu müssen. Die künftigen Festsetzungen des B-Plans würden dann steuernd in die städtebauliche Entwicklung eingreifen und Fehlentwicklungen reduzieren. Ausnahmen von der Veränderungssperre können mit Zustimmung des Bau- und Planungsausschusses gewährt werden. Voraussetzung ist, dass die Aufstellung des B-Plans vorangetrieben wird; an dieser Stelle wird verwaltungsseitig darauf hingewiesen, dass das Planverfahren des B-Plan 111 v.a. auf Grund der Vielzahl an Grundeigentümern und der für die Erschließung notwendigen Planstraße im rückwärtigen Bereich einen längeren Zeitraum in Anspruch nehmen kann.

### Auszug aus §14 BauGB (Veränderungssperre)

„(1) Ist ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans gefasst, kann die Gemeinde zur Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich eine Veränderungssperre mit dem Inhalt beschließen, dass

1. Vorhaben im Sinne des § 29 nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen;

2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden dürfen.

(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.(...)“

Die Veränderungssperre ist durch die Ratsversammlung als Satzung zu beschließen (§ 16 BauGB) und gilt zunächst für 2 Jahre (§ 17 BauGB).

### Prüfung Umweltverträglichkeit

## Kinder- und Jugendbeteiligung

### Finanzielle Auswirkungen

#### Finanzielle Auswirkungen / Darstellung der Folgekosten

Der Beschluss hat finanzielle Auswirkungen:  ja  nein

Die Maßnahme/Aufgabe ist:

vollständig eigenfinanziert  
 teilweise gegenfinanziert  
 vollständig gegenfinanziert

Auswirkungen auf den Stellenplan:

Stellenmehrbedarf  Stellenminderbedarf  
 höhere Dotierung  Niedrigere Dotierung  
 Keine Auswirkungen

Es wurde eine Wirtschaftlichkeitsprüfung durchgeführt:  ja  nein

Es liegt eine Ausweitung oder eine Neuaufnahme einer  
 Freiwilligen Leistung vor:  ja  nein

<b>Produkt/e:</b>						
<b>Erträge/Aufwendungen</b>	2021	2022	2023	2024	2025	2026 ff.
	in EUR					
<small>* Anzugeben bei Erträgen, ob Zuschüsse/Zuweisungen; Transfererträge; Kostenerstattungen/Leistungsentgelte oder sonstige Erträge</small>						
<small>* Anzugeben bei Aufwendungen, ob Personalaufwand; Sozialtransferaufwand; Sachaufwand; Zuschüsse/Zuweisungen oder sonstige Aufwendungen</small>						
Erträge*:						
Aufwendungen*:						
<b>Saldo (E-A)</b>						
davon noch zu veranschlagen:						
<b>Investition/Investitionsförderung</b>	2019	2020	2021	2022	2023	2024 ff.
	in EUR					
Einzahlungen						
Auszahlungen						
<b>Saldo (E-A)</b>						
davon noch zu veranschlagen:						
Erträge (z.B. Auflösung von Sonderposten)						
Abschreibungsaufwand						
<b>Saldo (E-A)</b>						
davon noch zu veranschlagen:						
Verpflichtungsermächtigungen						
davon noch zu veranschlagen:						
<b>Folgeeinsparungen/-kosten</b>	2019	2020	2021	2022	2023	2024 ff.
	in EUR					
<small>(indirekte Auswirkungen, ggf. sorgfältig zu schätzen)</small>						
<small>* Anzugeben bei Erträgen, ob Zuschüsse/Zuweisungen; Transfererträge; Kostenerstattungen/Leistungsentgelte oder sonstige Erträge</small>						
<small>* Anzugeben bei Aufwendungen, ob Personalaufwand; Sozialtransferaufwand; Sachaufwand; Zuschüsse/Zuweisungen oder sonstige Aufwendungen</small>						
Erträge*:						
Aufwendungen*:						
<b>Saldo (E-A)</b>						
davon noch zu veranschlagen:						

### Beschlussvorschlag

Die Ratsversammlung beschließt den anliegenden Entwurf einer Veränderungssperre für

den Geltungsbereich des B-Plans 111 „Östlich Friedrichstraße“ als Satzung. Der Bereich umfasst das Gebiet südlich der Norderstraße, östlich der Friedrichstraße, westlich der Bahnstrecke Hamburg-Kiel und nördlich des Pappelwegs, wie aus dem beiliegenden Lageplan ersichtlich.

gez. Sabine Kählert  
Bürgermeisterin

**Anlage/n**

1	B111_Satzung_Veränderungssperre
2	B111_Geltungsbereich

**Satzung  
der Stadt Tornesch über eine Veränderungssperre  
gemäß § 14 Abs. 1 BauGB**

Aufgrund der § 14 Abs. 1 und § 17 Abs. 3 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Schleswig - Holstein Neufassung vom 28.02.2003 (GVOBl 2003 Nr. 3 S. 57 - 94), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.05.2021 (GVOBl. S. 566), wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom xx.xx.xxxx folgende Satzung über eine Veränderungssperre erlassen:

**§ 1**

- (1) Der Geltungsbereich umfasst das Gebiet südlich der Norderstraße, östlich der Friedrichstraße, westlich der Bahnstrecke Hamburg-Kiel und nördlich des Pappelwegs, wie aus dem anliegenden Plan ersichtlich.
- (2) Der Plan ist Bestandteil der Satzung.

**§ 2**

- (1) In dem Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt werden.

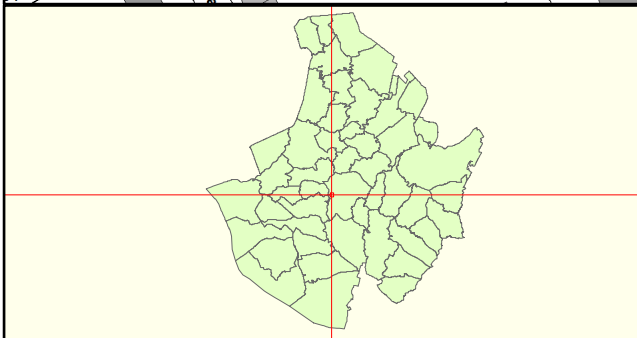
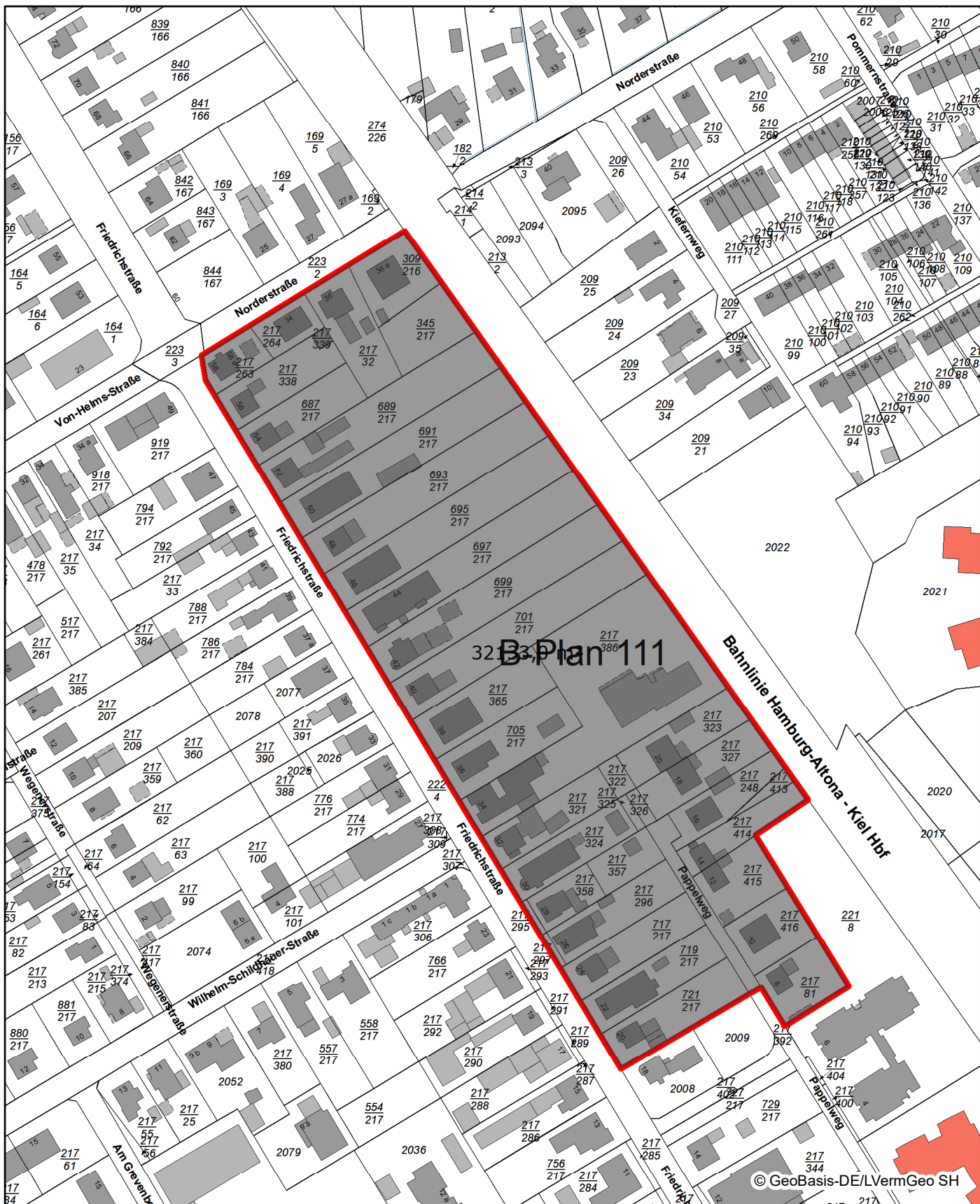
**§ 3**

Die Satzung tritt mit dem Tag der abgeschlossenen Bekanntmachung in Kraft.

Tornesch, xx.xx.xxxx

Stadt Tornesch  
Die Bürgermeisterin

gez. Sabine Kählert



**Datenauszug**

Erstellt für Maßstab 1:2 000  
 0 100 m  
 Ersteller Herr Tams  
 Erstellungsdatum 10.12.2021



**Stadt Tornesch**  
 Wittstocker Straße 7  
 25436 Tornesch



nicht amtlicher Kartenauszug