



Inhalt der Mitteilung:

Die Stadtverordneten haben am 17.05.2018 beschlossen, dass neben der Aufstellung eines Bebauungsplanes "Uckerpromenade" zur Sicherung der Planung eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des B-Planes zu erlassen ist.

Nach intensiver juristischer Prüfung und unter Einbindung des Sanierungsträgers Brandenburgische Stadterneuerungsgesellschaft mbH (BSG mbH) ist festzustellen, dass eine Veränderungssperre aufgrund des § 14 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) nicht erlassen werden kann, da der Bereich Uckerpromenade in dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet I (Teilbereich Am Sternberg/Uckerpromenade) liegt.

Zitat: § 14 Abs. 4 BauGB - Veränderungssperre

(...)

"(4) Soweit für Vorhaben im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder im städtebaulichen Entwicklungsbereich eine Genehmigungspflicht nach § 144 Absatz 1 besteht, sind die Vorschriften über die Veränderungssperre nicht anzuwenden."

Dennoch verfügt die Gemeinde (und somit auch die Stadtverordnetenversammlung) über ein Instrument zur Sicherung ihrer beabsichtigten Planung. Anstelle der Veränderungssperre nach § 14 BauGB tritt der Genehmigungsvorbehalt nach § 144 BauGB.

Der sanierungsrechtliche **Genehmigungsvorbehalt** des § 144 BauGB hat die Funktion, das Sanierungsverfahren gegen Störungen und Erschwerungen durch Vorhaben (also auch Bauvorhaben oder Abrisse), Teilungen und Rechtsvorgänge abzusichern und der Gemeinde einen angemessenen Zeitraum für die Verwirklichung ihrer Ziele und Zwecke der Sanierung einzuräumen. Der sanierungsrechtliche Genehmigungsvorbehalt erfüllt im Sanierungsgebiet, also im besonderen Städtebaurecht u.a. die Aufgabe, die im allgemeinen Städtebaurecht eine Veränderungssperre erfüllt, vgl. BVerwG, U. v. 6. 7. 1984 - 4 C 14.81 -, BRS 42 Nr. 234 und BVerwG, U. v. 7. 9. 1984 - 4 C 20.81 - BVerwGE 70, 83, 87.

Das Bundesverwaltungsgericht hat am 07.06.1996 (Az. 4 B 91/96) explizit festgestellt: "...Die Sanierungssatzung erfüllt mit ihren Genehmigungsvorbehalten – soweit diese etwa für Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB gelten – der Sache nach auch den Zweck der Sicherung der Planung, den sonst die Instrumente der §§ 14, 15 BauGB erfüllen. Während das Gesetz für die Veränderungssperre einen Zeitrahmen normiert, fehlt es für die Sanierungssatzung allerdings an vergleichbaren Regelungen. Zwingender Inhalt einer Sanierungssatzung ist es zudem nicht, einen Zeitraum für die Durchführung der Sanierung anzugeben... Dieser Unterschied ist indes gesetzgeberisch gewollt. § 14 Abs. 4 BauGB schließt für Vorhaben in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten die Anwendung der Vorschriften über die Veränderungssperre ausdrücklich aus."

Laut § 144 Abs. 1 bedürfen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde u.a. die in § 14 Abs. 1 bezeichneten Vorhaben und Maßnahmen Dies sind u.a. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB (also Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderungen von baulichen Anlagen) oder die Beseitigung von baulichen Anlagen.



Somit bedarf jeder Bauantrag (und jeder Abrissantrag) der sanierungsrechtlichen Genehmigung durch die Stadt. Im Ergebnis der in der Stadtverordnetenversammlung am 17.05.2018 konsensual mit dem Bürgermeister erzielten Einigung, dass in Abweichung von den Regelungen der Zuständigkeiten des Bürgermeisters (Geschäfte der laufenden Verwaltung) laut § 6 der Hauptsatzung der Stadt Prenzlau die Stadtverordnetenversammlung hinsichtlich der beabsichtigten Entscheidungen des Bürgermeisters zur Uckerpromenade zuvor in Kenntnis gesetzt wird, ist somit die Einflussmöglichkeit der SVV jederzeit gewahrt.

Sylke Köhler

Sachgebietsleiterin

Gerald Buth

Justiziar

Marek Wöller-Beetz

Erster Beigeordneter/ Kämmerer

Dr. Andreas Heinrich

Zweiter Beigeordneter

Hendrik Sommer

Bürgermeister