

## Beschlussvorlage für die Sitzung des Gemeinderates am 06. Februar 2024

Beschlussvorlage Nr.	02-11/2024
Anlagen	1
Amt	Bauabteilung

Beratungsfolge	Status	Sitzungstermin
Gemeinderat	Öffentliche Beschlussfassung	06.02.2024

### Beratung und Beschlussfassung über die Satzung zur 1. Änderung der Satzung über die Veränderungssperre für Teile des Geltungsbereichs des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Windenergienutzung WI02 Baeyerhöhe" (2. Verlängerung) der Gemeinde Klipphausen

#### Beratungsgegenstand:

Beschluss über die Satzung zur 1. Änderung der Satzung über die Veränderungssperre für Teile des Geltungsbereichs des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Windenergienutzung WI02 Baeyerhöhe“ (2. Verlängerung) der Gemeinde Klipphausen (Satzungsbeschluss im Sinne von §§ 14 Abs. 1, 17 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 SächsGemO)

#### Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Klipphausen beschließt die Satzung zur 1. Änderung der Satzung über die Veränderungssperre für Teile des Geltungsbereichs des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Windenergienutzung WI02 Baeyerhöhe“ (2. Verlängerung) der Gemeinde Klipphausen vom 23. März 2023 (öffentlich bekanntgemacht im Amtsblatt der Gemeinde Klipphausen Ausgabe 05/2023 vom 2. Mai 2023).
2. Der Bürgermeister wird beauftragt, die Satzung gemäß § 4 Abs. 3 Satz 1 SächsGemO auszufertigen und öffentlich bekannt zu machen.

#### Beschluss Nr.: 02-11/2024

#### Abstimmungsergebnis:

Anzahl der Mitglieder des GR: 22

Anwesend:

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Stimmenthaltungen:

Klipphausen,

Mirko Knöfel  
Bürgermeister

- Siegel -

Veröffentlichung:
Amtsblatt

Verteiler:
Gemeinderäte
Gemeindeverwaltung
Rechtsaufsichtsbehörde
Amtsblatt

## **Begründung:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Klipphausen hat am 21. Januar 2020 einen Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans „Windenergienutzung WI02 Baeyerhöhe“ gefasst. Am 2. Februar 2021 hat der Gemeinderat der Gemeinde Klipphausen einen Ergänzungsbeschluss gefasst, mit dem u. a. der Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans erweitert wurde.

Zur Sicherung der Planung hat der Gemeinderat der Gemeinde Klipphausen am 5. Mai 2020 die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Windenergienutzung WI02 Baeyerhöhe“ als Satzung beschlossen. Die Satzung wurde im Amtsblatt der Gemeinde Klipphausen, Ausgabe 06/2020, bekannt gemacht. In seiner Sitzung am 2. Februar 2021 hat der Gemeinderat der Gemeinde Klipphausen die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des ergänzten in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Windenergienutzung WI02 Baeyerhöhe“ als Satzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss (räumliche Erweiterung) und die am 2. Februar 2021 beschlossene Veränderungssperre wurden im Amtsblatt der Gemeinde Klipphausen, Ausgabe 03/2021, bekannt gemacht.

In seiner Sitzung am 5. April 2022 hat der Gemeinderat der Gemeinde Klipphausen die Veränderungssperre in einem ergänzenden Verfahren gemäß § 214 Abs. 4 BauGB erneut beschlossen. Die erneut beschlossene Veränderungssperre wurde am 2. Mai 2022 im Amtsblatt der Gemeinde Klipphausen, Ausgabe 05/2022, bekannt gemacht (S. 9). Gemäß § 4 der Satzung ist diese gemäß § 214 Abs. 4 BauGB rückwirkend zum 1. April 2021 in Kraft getreten.

Ferner hat der Gemeinderat der Gemeinde Klipphausen in seiner Sitzung am 5. April 2022 die auf § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB beruhende erstmalige Verlängerung der Veränderungssperre als Satzung beschlossen. Auch diese Satzung (1. Verlängerung) wurde am 2. Mai 2022 im Amtsblatt der Gemeinde Klipphausen, Ausgabe 05/2022, bekannt gemacht (S. 11).

Da diese Satzung über die 1. Verlängerung der Veränderungssperre keine explizite Angabe zur Geltungsdauer der Satzung enthielt und daher nicht sicher ausgeschlossen werden konnte, dass das Sächsische Obergericht im Falle einer gerichtlichen Überprüfung der Satzung diese wegen der unterbliebenen expliziten Regelung zur Geltungsdauer als unwirksam erachten würde, entschloss sich die Gemeinde Klipphausen, die notwendige Rechtssicherheit durch ein ergänzendes Verfahren im Sinne von § 214 Abs. 4 BauGB herzustellen.

Vor diesem Hintergrund beschloss der Gemeinderat der Gemeinde Klipphausen in seiner Sitzung am 5. Juli 2022 die Satzung über die 1. Verlängerung der Veränderungssperre in einem ergänzenden Verfahren gemäß § 214 Abs. 4 BauGB erneut. Die nach § 214 Abs. 4 BauGB beschlossene Satzung ist mit der am 5. April 2022 beschlossenen Satzung identisch. Lediglich § 4, in dem das Inkrafttreten geregelt ist, wurde um eine explizite Regelung der Geltungsdauer (ein Jahr seit Inkrafttreten) ergänzt. Ferner wurde in § 4 das rückwirkende Inkrafttreten der Satzung zum 2. Mai 2022, dem Erscheinungsdatum des Amtsblattes der Gemeinde Klipphausen, Ausgabe 05/2022, angeordnet. Die erneut beschlossene Satzung über die 1. Verlängerung der Veränderungssperre wurde am 1. August 2022 im Amtsblatt der Gemeinde Klipphausen, Ausgabe 08/2022, bekannt gemacht. Ihre Geltungsdauer endete am 2. Mai 2023.

Nach § 17 Abs. 2 BauGB kann die Gemeinde die Geltungsdauer der Veränderungssperre bis zu einem weiteren Jahr nochmals verlängern, wenn besondere Umstände es erfordern. Da das Bauleitplanverfahren im Zeitpunkt des Endes der Geltungsdauer der 1. Verlängerung der Veränderungssperre noch nicht abgeschlossen war, wurde eine nochmalige Verlängerung der Veränderungssperre zur Sicherung der Planung notwendig.

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts liegen „besondere Umstände“ zunächst nur dann vor, wenn ein Planverfahren durch eine „Ungewöhnlichkeit“ gekennzeichnet wird, sei es wegen der Besonderheiten des Umfangs, des Schwierigkeitsgrads oder des Verfahrensablaufs. Weiterhin ist ein ursächlicher Zusammenhang zwischen der „Ungewöhnlichkeit“ des Falls und der für die Aufstellung des Planes mehr als üblichen Zeit erforderlich. Die besonderen Umstände und die Ursachen der Verzögerung dürfen darüber hinaus nicht in einem der Gemeinde vorwerfbaren Fehlverhalten begründet sein (vgl. BVerwG, Urteil vom 10. September 1976, Az. IV C 39.74, Rn. 42 – zit. nach juris).

Diese Anforderungen zugrunde legend, ging die Gemeinde Klipphausen davon aus, dass „besondere Umstände“ im Sinne des § 17 Abs. 2 BauGB die nochmalige Verlängerung der Veränderungssperre „erforderten“. Zunächst ist das Bauleitplanverfahren bereits aufgrund der beabsichtigten Festsetzungen (Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Windenergienutzung“ i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO) und der damit verbundenen fachlichen Untersuchungen (insb. umfassende faunistische Kartierung) durch einen beträchtlichen Umfang und einen erheblichen Schwierigkeitsgrad geprägt. In diesem Zusammenhang sei angemerkt, dass seitens der Gemeindeverwaltung bereits einige Zeit dafür aufgewendet werden musste, ein geeignetes Fachgutachterbüro für die faunistische Kartierung zu finden, welches die Kapazitäten für den von der unteren Naturschutzbehörde geforderten Untersuchungs- und Kartierungsumfang vorhalten konnte. Weiterhin war der Verfahrensgang durch mehrere ergänzende Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB gekennzeichnet, die ihrerseits einen zusätzlichen Zeitaufwand verursacht haben und Kapazitäten der Gemeindeverwaltung sowie ihrer beauftragten Planer und Rechtsberater gebunden haben. Überdies sah sich die Gemeinde Klipphausen mehrerer beim Sächsischen Obergericht anhängig gemachter Normenkontroll- und Eilrechtsschutzverfahren ausgesetzt, welche die von ihr beschlossene Veränderungssperre zum Gegenstand hatten. Dies wiederum hat Ressourcen gebunden, die der Führung eines gewöhnlichen Bauleitplanverfahrens entzogen waren. Schließlich kann die Gemeinde Klipphausen dartun, dass sie sich im jeweiligen Zeitpunkt objektiv vernünftig verhalten hat, sodass ihr nicht der Vorwurf eines Fehlverhaltens gemacht werden kann.

Im Zeitpunkt des Beschlusses der Satzung über die 2. Verlängerung der Veränderungssperre ging die Gemeinde Klipphausen davon aus, dass die mit § 17 Abs. 2 BauGB eingeräumte Möglichkeit der Fristverlängerung um bis zu einem weiteren Jahr (zunächst) nur im Umfang von zehn Monaten beansprucht werden braucht. Da die Bemessung der nochmaligen Fristverlängerung auf einer Prognose beruhte, behielt sich die Gemeinde Klipphausen die Inanspruchnahme der noch verbleibenden zwei Monate der Fristverlängerungsmöglichkeit nach § 17 Abs. 2 BauGB jedoch ausdrücklich vor. Diese zwei gesetzlich noch möglichen Monate der Fristverlängerung sollen nun in Anspruch genommen werden. Weitere besondere Umstände i. S. d. § 17 Abs. 2 BauGB erfordern die nachträgliche Aufstockung der Geltungsdauer der 2. Verlängerung der Veränderungssperre. Dazu im Einzelnen:

Zum einen trat im Mai 2023 unerwartet eine Änderung der raumordnungsrechtlichen Rahmenbedingungen der Planung ein. Raumordnungsrechtliche Grundlage des B-Plan-Verfahrens war bislang das in der Festlegungskarte 2.2 zu Kap. 5.1.1 des Regionalplans des Regionalen Planungsverbandes Oberes Elbtal/Ostertgebirge ausgewiesene Vorrang- und Eignungsgebiet (VEG) Windenergienutzung WI02 Baeyerhöhe. Die Gemeinde Klipphausen verfolgt mit dem B-Plan ein Konzept der Feinsteuerung, mit dem u. a. die Standorte der im VEG zulässigen Windkraftanlagen durch Baugrenzen festgesetzt werden sollen. Die Standorte sollen nicht im Wege eines „Windhundrennens“ von Investoren, sondern auf der Grundlage eines stimmigen städtebaulichen Konzepts festgelegt werden. Mit Urteil vom 11. Mai 2023 (Az. 1 C 72/20) – und damit nach dem Beschluss der 2. Verlängerung der Veränderungssperre – hat das SächsOVG entschieden, dass die Ausweisung der Vorrang- und Eignungsgebiete für die Windenergienutzung in Kapitel 5.1.1. des Regionalplans unwirksam ist. Die Gemeinde beabsichtigt gleichwohl die Fortsetzung des B-Plan-Verfahrens unter Berücksichtigung der Entscheidung des SächsOVG vom 11. Mai 2023. Einerseits sollen Windkraftanlagen im Umgriff des B-Plans nur auf Grundlage eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Konzepts genehmigt und errichtet werden. Damit wird u. a. Belangen des Landschaftsbildes Rechnung getragen. Andererseits besteht aktuell keine Bindung an Kapitel 5.1.1. des Regionalplans 2020 vom 24. Juni 2019 in der Fassung des Beschlusses der Verbandsversammlung vom 30. Juni 2020. Diese Veränderungen der zu beachtenden Rechtslage mussten in den Planungsstand eingearbeitet werden, was zu einem unvorhersehbaren Mehraufwand in einem vergleichsweise späten Verfahrensstadium führte.

Zum anderen wird der Bebauungsplan „Windenergienutzung WI02 Baeyerhöhe“ im Parallelverfahren mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt und soll nach deren Inkrafttreten selbst in Kraft gesetzt werden. Der Feststellungsbeschluss über die 3. Änderung des Flächennutzungsplans wurde im Gemeinderat am 05.12.2023 gefasst und der Plan einschließlich Verfahrensakte am 20.12.2023 beim zuständigen Landratsamt Meißen zur Genehmigung eingereicht. Gemäß § 6 Abs. 4 Satz 1 BauGB hätte das Landratsamt Meißen grundsätzlich binnen eines Monats über die Genehmigung zu entscheiden. Diese Frist wäre am 20.01.2024 ausgelaufen, wurde jedoch von der Landesdirektion Sachsen gemäß § 6 Abs. 4 Satz 2 BauGB auf Antrag des Landratsamtes Meißen bis zum 29.02.2024 verlängert. Da die Genehmigung des Landratsamtes Meißen zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans zunächst ortsüblich bekannt gemacht werden muss, kann der Bebauungsplan „Windenergienutzung WI02 Baeyerhöhe“ frühestens nach dieser Bekanntmachung, d. h. frühestens im Amtsblatt der Gemeinde Klipphausen am 01.03.2024 bekannt gemacht werden. Die derzeitige Geltungsdauer der 2. Verlängerung der Veränderungssperre endet jedoch am 01.03.2024. Eine Aufstockung der Geltungsdauer der 2. Verlängerung der Veränderungssperre um die gesetzlich noch möglichen 2 Monate ist aufgrund dieser knappen, nicht sicheren Zeitfolge erforderlich. Eine Abkehr vom Parallelverfahren in diesem späten Verfahrensstadium würde zu keinem früheren Inkrafttreten des Bebauungsplans führen, da in diesem Fall nach § 10 Abs. 2 Satz 1 i. V. m. § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB der Bebauungsplan selbst genehmigungspflichtig wäre.

Mit dem Inkrafttreten der Änderungssatzung zur 2. Verlängerung der Veränderungssperre dürfen im Geltungsbereich der Satzung über die Veränderungssperre weiterhin

- 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 über die Veränderungssperre in Verbindung mit § 14 Abs. 2 BauGB können Ausnahmen von der Veränderungssperre zugelassen werden. Für die Entscheidung über die Zulassung von Ausnahmen ist das Landratsamt des Landkreises Meißen als untere Bauaufsichtsbehörde zuständig. Es trifft die Entscheidung im Einvernehmen mit der Gemeinde Klipphausen.

**Anlage:**

Entwurf der Satzung zur 1. Änderung der Satzung über die Veränderungssperre für Teile des Geltungsbereichs des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Windenergie WI02 Baeyerhöhe“ (2. Verlängerung) der Gemeinde Klipphausen, bestehend aus Satzungstext und Hinweisen

**Satzung zur 1. Änderung der Satzung über die Veränderungssperre für Teile des Geltungsbereichs des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Windenergienutzung WI02 Baeyerhöhe“ (2. Verlängerung) der Gemeinde Klipphausen**

**Präambel**

Die Gemeinde Klipphausen erlässt auf Grundlage der §§ 14, 16 und 17 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), in Verbindung mit § 4 der Sächsischen Gemeindeordnung (SächsGemO) in der Fassung 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 Gemeinderat der Gemeinde Klipphausen vom 6. Februar 2024 folgende Satzung zur 1. Änderung der Satzung über die Veränderungssperre für Teile des Geltungsbereichs des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Windenergie WI02 Baeyerhöhe“ (2. Verlängerung) der Gemeinde Klipphausen:

**§ 1 Änderung der Satzung über die Veränderungssperre (2. Verlängerung)**

- (1) Der § 4 „Inkrafttreten und Geltungsdauer der Satzung“ der Satzung über die Veränderungssperre für Teile des Geltungsbereichs des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Windenergienutzung WI02 Baeyerhöhe“ (2. Verlängerung) der Gemeinde Klipphausen vom 23. März 2023, öffentlich bekanntgemacht im Amtsblatt der Gemeinde Klipphausen, Ausgabe 05/2023, vom 2. Mai 2023, wird in Satz 2 hinsichtlich der Geltungsdauer wie folgt neu gefasst:

*„Ihre Geltungsdauer beträgt ein Jahr.“*

- (2) Im Übrigen bleibt die vorbezeichnete Satzung über die Veränderungssperre (2. Verlängerung) unverändert bestehen.

**§ 2 Inkrafttreten**

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt: Klipphausen, [Datum]

[Unterschrift]

Mirko Knöfel  
Bürgermeister

## Hinweise

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 Gemeinde Klipphausen 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 über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für entstandene Vermögensnachteile durch diese Satzung und auf die Vorschrift des § 18 Abs. 3 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgemäßer Geltendmachung wird hingewiesen.

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. der Bürgermeister 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 Gemeinde unter Bezeichnung des Sachverhaltes, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden ist.

Ist eine Verletzung nach § 4 Abs. 4 Satz 2 Nr. 3 oder 4 SächsGemO geltend gemacht worden, so kann auch nach Ablauf der in § 4 Abs. 4 Satz 1 SächsGemO genannten Frist jedermann diese Verletzung geltend machen.