

Gemeinde Kalkhorst

Beschlussvorlage

BV/04/23/030

öffentlich

2. Verlängerung der Geltungsdauer Satzung über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 26 „Ortslage Warnkenhagen“

<i>Organisationseinheit:</i> Bauwesen <i>Bearbeiter:</i> Antje Burda	<i>Datum</i> 04.04.2023 <i>Verfasser:</i>
---	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö/N</i>
Bauausschuss der Gemeinde Kalkhorst (Vorberatung)	20.04.2023	Ö
Gemeindevorvertretung Kalkhorst (Entscheidung)		Ö

Sachverhalt:

Die Gemeindevorvertretung der Gemeinde Kalkhorst hat am 19.12.2019 die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 26 mit der Gebietsbezeichnung „Ortslage Warnkenhagen“ beschlossen. Die Bekanntmachung erfolgte am 29.01.2020 im Amtsblatt „Der Klützer Winkel“.

Eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 wurde am 19.05.2020 von der Gemeinde beschlossen und am 30.05.2020 bekannt gemacht. Die Veränderungssperre wurde mit Beschluss vom 12.05.2022 und der ortsüblichen Bekanntmachung am 28.05.2022 um ein Jahr verlängert.

Das Ziel der Planung besteht in der Sicherung der Wohnfunktion in der Ortslage Warnkenhagen. Umwidmungen von Dauerwohnen in Ferienwohnen sollen planungsrechtlich geregelt und begrenzt werden. Es soll sichergestellt werden, dass das Dorfleben und die Nutzung als Wohnstandort erhalten bleiben.

Aufgrund der Komplexität des Planungsprozesses kam es zu zeitlichen Verzögerungen, die eine 2. Verlängerung der Veränderungssperre erforderlich machen. Die wesentlichen Gründe hierfür werden folgend aufgeführt:

1. Die Gemeinde hat, nachdem der Aufstellungsbeschluss gefasst wurde, beim Landkreis Nordwestmecklenburg die bestehenden Baugenehmigungen von Ferienwohnungen in Warnkenhagen erfragt. Die Ermittlung der Baugenehmigungen nahm acht Monate in Anspruch.
2. Es wurde eine umfassende Bestandserhebung der tatsächlichen Nutzungen in Warnkenhagen durchgeführt. Dazu wurden

- a. Befragungen der Einwohner,
 - b. Ortsbegehungen und
 - c. Internetrecherchen durchgeführt.
3. Die Gemeinde prüfte die Festsetzungsmöglichkeiten
 - a. eines Allgemeinen Wohngebietes,
 - b. eines Sonstigen Sondergebietes,
 - c. zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Ferienwohnungen,
 - d. zum generellen Ausschluss von Ferienwohnungen,
 - e. zur horizontalen Gliederung des Ortes sowie
 - f. zum erweiterten Bestandsschutz.
 4. Das Planverfahren wurde vom beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB zum Regelverfahren nach § 2 BauGB umgestellt.
 5. Die Gemeinde ließ wiederholt einen juristischen Rat einholen.

Abschließend betrachtet die Gemeinde die besonderen Umstände, die eine 2. Verlängerung der Veränderungssperre gemäß § 17 Abs. 2 BauGB erfordert, als erfüllt.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevorvertretung der Gemeinde Kalkhorst beschließt,

1. Für die am 19.05.2020 beschlossene und seit dem 30.05.2020 wirksame Satzung über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 26 „Ortslage Warnkenhagen“ gemäß § 17 Abs. 2 BauGB die 2. Verlängerung der Geltungsdauer um ein weiteres Jahr.
2. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Beschluss ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzielle Auswirkungen:

Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)	
<input checked="" type="checkbox"/>	Finanzierungsmittel im Haushalt vorhanden.
<input checked="" type="checkbox"/>	durch Haushaltsansatz auf Produktsachkonto: 4/51101/56255000
	durch Mitteln im Deckungskreis über Einsparung bei Produktsachkonto:
	über- / außerplanmäßige Aufwendung oder Auszahlungen unvorhergesehen und unabweisbar und
	Begründung der Unvorhersehbarkeit und Unabweisbarkeit (insbes. in Zeiten vorläufiger Haushaltsführung auszufüllen):
Deckung gesichert durch	
	Einsparung außerhalb des Deckungskreises bei Produktsachkonto:
	Keine finanziellen Auswirkungen.

Anlage/n:

1	Satzung über 2. Verlängerung Veränderungssperre B26 Kalkhorst öffentlich
---	---

Satzung der Gemeinde Kalkhorst über die 2. Verlängerung der Veränderungssperre für den Geltungsbereich der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 26 „Ortslage Warnkenhagen“

Die Gemeindevorvertretung der Gemeinde Kalkhorst hat aufgrund von § 5 Abs. 1 der Kommunalverfassung M-V (KV M-V) vom 13.07.2011 (GVOBI. M-V S. 777) zuletzt geändert am 23.07.2019 (GVOBI. M-V S. 467) und der §§ 14, 16 u. 17 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBI. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 04.01.2023 (BGBI. I Nr. 6), in ihrer Sitzung am folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Die erstmalig am 19.05.2020 beschlossene und seit dem 30.05.2020 rechtskräftige Satzung über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 26 „Ortslage Warnkenhagen“ wird gemäß § 17 Abs. 2 BauGB um ein weiteres Jahr verlängert.

§ 2

Der räumliche Geltungsbereich der Verlängerung der Veränderungssperre ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich der erstmalig beschlossenen Veränderungssperre.

§ 3

Diese Satzung tritt mit der erfolgten Bekanntmachung in Kraft.

Für die Geltungsdauer der Verlängerung der Veränderungssperre ist § 17 BauGB maßgebend.

Die vorstehende Satzung wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Kalkhorst, den

D. Neick
Bürgermeister der Gemeinde Kalkhorst

Hinweise:

Auf die Vorschriften des § 18 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauGB über die fristgemäße Geltenmachung etwaiger Entschädigungsansprüche bei mehr als vierjähriger Dauer der Veränderungssperre und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird gemäß § 18 Abs. 3 Satz 2 BauGB hingewiesen.

Verletzungen der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde Kalkhorst geltend gemacht worden sind.

Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Etwaige Verstöße gegen Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) oder von aufgrund der KV M-V erlassenen Verfahrensvorschriften beim Zustandekommen der Satzung sind nach § 5 Abs. 5 KV M-V in dem dort bezeichneten Umfang unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, aus der sich die Verletzung ergeben soll, innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung gegenüber der Gemeinde Kalkhorst geltend gemacht worden sind.

Begründung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kalkhorst hat am 19.12.2019 die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 26 mit der Gebietsbezeichnung „Ortslage Warnkenhagen“ beschlossen. Die Bekanntmachung erfolgte am 29.01.2020 im Amtsblatt „Der Klützer Winkel“.

Eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 wurde am 19.05.2020 von der Gemeinde beschlossen und am 30.05.2020 bekannt gemacht. Die Veränderungssperre wurde mit Beschluss vom 12.05.2022 und der ortsüblichen Bekanntmachung am 28.05.2022 um ein Jahr verlängert.

Das Ziel der Planung besteht in der Sicherung der Wohlfunktion in der Ortslage Warnkenhagen. Umwidmungen von Dauerwohnen in Ferienwohnen sollen planungsrechtlich geregelt und begrenzt werden. Es soll sichergestellt werden, dass das Dorfleben und die Nutzung als Wohnstandort erhalten bleiben.

Aufgrund der Komplexität des Planungsprozesses kam es zu zeitlichen Verzögerungen, die eine 2. Verlängerung der Veränderungssperre erforderlich machen. Die wesentlichen Gründe hierfür werden folgend aufgeführt:

1. Die Gemeinde hat, nachdem der Aufstellungsbeschluss gefasst wurde, beim Landkreis Nordwestmecklenburg die bestehenden Baugenehmigungen von Ferienwohnungen in Warnkenhagen erfragt. Die Ermittlung der Baugenehmigungen nahm acht Monate in Anspruch.
2. Es wurde eine umfassende Bestandserhebung der tatsächlichen Nutzungen in Warnkenhagen durchgeführt. Dazu wurden
 - a. Befragungen der Einwohner,
 - b. Ortsbegehungen und
 - c. Internetrecherchen durchgeführt.
3. Die Gemeinde prüfte die Festsetzungsmöglichkeiten
 - a. eines Allgemeinen Wohngebietes,
 - b. eines Sonstigen Sondergebietes,
 - c. zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Ferienwohnungen,
 - d. zum generellen Ausschluss von Ferienwohnungen,
 - e. zur horizontalen Gliederung des Ortes sowie
 - f. zum erweiterten Bestandsschutz.
4. Das Planverfahren wurde vom beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB zum Regelverfahren nach § 2 BauGB umgestellt.
5. Die Gemeinde ließ wiederholt einen juristischen Rat einholen.

Abschließend betrachtet die Gemeinde die besonderen Umstände, die eine 2. Verlängerung der Veränderungssperre gemäß § 17 Abs. 2 BauGB erfordert, als erfüllt.