

**Beschlussvorlage****Gemeinde Hohenkirchen**

|   |            |             |                     |            |  |
|---|------------|-------------|---------------------|------------|--|
| <b>Beschlussvorlage</b>   |            | Vorlage-Nr: | GV Hokir/05/12/6812 |            |  |
| Federführend:<br>FB II Bau- und Ordnungswesen   |            | Status:     | öffentlich          |            |  |
|   |            | AZ:         |                     |            |  |
|   |            | Datum:      | 17.08.2012          |            |  |
|   |            | Verfasser:  | Domres, Maren       |            |  |
| <b>Beschluss über die Veränderungssperre für den Bereich des B - Plan Nr. 22 für den nordöstlichen Teil der Ortslage Hohen Wieschendorf</b> |            |             |                     |            |  |
| Beratungsfolge:   |            |             |                     |            |  |
| Gremium   | Teilnehmer | Ja          | Nein                | Enthaltung |  |
| Bauausschuss der Gemeinde Hohenkirchen<br>Gemeindevertretung Hohenkirchen   |            |             |                     |            |  |

**Sachverhalt:**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen hat auf ihrer Sitzung am 04.07.2012 den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 für den nordöstlichen Teil der Ortslage Hohen Wieschendorf gefasst.

Die Gemeinde Hohenkirchen beabsichtigt zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung eine Veränderungssperre über einen Teilbereich des Geltungsbereiches des künftigen Bebauungsplanes Nr. 22 zu erlassen.

Die Straße „Zum Anleger“ wird nicht in den Geltungsbereich integriert, weil für eine öffentliche Verkehrsfläche keine Regelungsbedarf diesbezüglich besteht.

Aufgrund eines vorliegenden Bauantrages, der durch die Gemeindevertretung bereits behandelt wurde, werden die Betriebsgrundstücke des Landwirtschaftsbetriebes, hier die Flurstücke 24/14 und 25/12, nicht in den Geltungsbereich der Veränderungssperre einbezogen.

Im Rahmen des Bauantragsverfahrens sind die benannten Flurstücke Gegenstand einer Vereinigungsbauast.

Die Möglichkeit einer Ausnahmeregelung gemäß § 14 Abs. 2 BauGB wurde in der Satzung über die Veränderungssperre explizit geregelt. Es soll hierdurch klargestellt werden, dass Bauvorhaben und Nutzungsänderungen der betroffenen Grundstücke bzw. Teilgrundstücke nicht von vorneherein unmöglich gemacht sind. Es gilt lediglich, die übergeordneten Ziele des Bebauungsplanes nicht zu gefährden.

**Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung beschließt folgende Veränderungssperre:

Aufgrund der §§ 14 und 16 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) sowie aufgrund des § 5 Abs. 1 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVObI. M-V S.777), beschließt die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen folgende Satzung über eine Veränderungssperre:

### **§ 1 Zu sichernde Planung**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen hat in ihrer Sitzung am 04.07.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 für den nordöstlichen Teil der Ortslage Hohen Wieschendorf beschlossen. Zur Sicherung der Planung wird für das in § 2 bezeichnete Gebiet eine Veränderungssperre angeordnet.

### **§ 2 Räumlicher Geltungsbereich der Veränderungssperre**

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ergibt sich aus dem Übersichtsplan, als Bestandteil dieser Satzung, und umfasst nachfolgend aufgeführte Grundstücke der Gemarkung Hohen Wieschendorf, Flur 1:

23/4, 23/5, 23/6, 23/7, 23/8, 23/9, 23/10, 23/11,  
24/1, 24/2, 24/7, 24/8, 24/9, 24/10, 24/11, 24/12, 24/13,  
25/2, 25/3, 25/4, 25/6, 25/7, 25/8, 25/10, 25/13, 25/15,  
26/1, 26/2, 26/4, 26/6.

### **§ 3 Rechtswirkungen der Veränderungssperre**

Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen:

1. a) Vorhaben i.S. des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden;
- b) keine erheblichen oder wesentlich wertsteigende Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Änderung nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig ist, vorgenommen werden.
2. Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.
3. Gemäß § 14 Abs. 2 BauGB kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden, wenn keine überwiegenden öffentlichen Belange entgegenstehen. Die Entscheidung hierüber trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

### **§ 4 Inkrafttreten und Außerkrafttreten der Veränderungssperre**

Die Satzung über die Veränderungssperre tritt mit Ablauf des Tages der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Sie tritt außer Kraft, sobald und soweit die Bauleitplanung für das von Veränderungssperre betroffene Gebiet rechtsverbindlich abgeschlossen ist, spätestens jedoch zwei Jahre nach ihrem Inkrafttreten.

II. Das Amt Klützer Winkel wird beauftragt, die Satzung über die Veränderungssperre ortsüblich bekannt zu machen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Keine.

### **Anlagen:**

Übersichtsplan

**Amt Klützer Winkel**

Schloßstraße 1  
23948 Klütz

Klütz, 15.10.2015

---

Sachbearbeiter/in

---

Fachbereichsleitung

|   |                                 |
|---|---------------------------------|
| <b>Beschlussvorlage</b>   | Vorlage-Nr: GV Hokir/05/12/6812 |
|   | Status: öffentlich              |
|   | AZ:                             |
| Federführend:<br>FB II Bau- und Ordnungswesen   | Datum: 17.08.2012               |
|   | Verfasser: Domres, Maren        |
| <b>Beschluss über die Veränderungssperre für den Bereich des B - Plan Nr. 22 für den nordöstlichen Teil der Ortslage Hohen Wieschendorf</b> |                                 |

**Beschlüsse:**

28.08.2012

Bauausschuss der Gemeinde Hohenkirchen

BA Hokir/05/197/2012

Es wird wiederholt über die öffentlichen Bekanntmachungen der Beschlüsse der Gemeindevertretung diskutiert, insbesondere hier um die Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 in Hohen Wieschendorf und deren Veröffentlichung.

**Herr Peplau stellt den Antrag der Gemeindevertretung zu empfehlen, die Hauptsatzung hinsichtlich der Bekanntmachungen zu ändern, da eine ausschließliche Veröffentlichung im Internet als nicht ausreichend erachtet wird. Neben den Bekanntmachungen im Internet sollte auch in den Schaukästen in den einzelnen Gemeindeortsteilen fristgerecht ein Aushang erfolgen, um alle Bürger rechtzeitig und hinreichend über Vorhaben oder Bauleitplanungen der Gemeinde zu informieren.**

Der Bürgermeister hinterfragt bei Herrn Peplau, welchen Grund er für den Antrag auf Erlass einer Veränderungssperre sieht, da er keine Sinnhaftigkeit sieht. Er sieht es viel mehr als hinderlich, da bei kleineren Bauvorhaben der Anwohner Ausnahmen zu beantragen wären und Neubauten derzeit (bis zum Abschluss der Satzung) zu zulässig wären.

Herr Peplau hinterfragt, weshalb die beigefügten Geltungsbereiche zwischen Aufstellungsbeschluss und Veränderungssperre nicht deckungsgleich sind. Wer hat veranlasst, die Flächen des Erdbeerhofes heraus zu nehmen und welche Gründe dafür zu nennen wären.

Frau Patzelt vom Planungsbüro Mahnel gibt dazu folgende Erklärung ab. Es wurde die Straßenverkehrsfläche herausgenommen, da die Straße / Erschließung bereits vorhanden ist. Bereits mit der Formulierung des Planungsziels im Aufstellungsbeschluss ist darauf abgestellt worden, dass es um die Regelung der Bestandssituation im Plangebiet und um die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für eine Neubebauung unter Beachtung des Landwirtschaftsbetriebes geht.

Die einzelnen Flurstücke des Erdbeerhofes sind mittels Vereinigungsbaulast zu einem Grundstück verschmolzen worden. Die zwei herausgenommenen Flurstücke des Erdbeerhofes spielen insofern für die Regelung der Bestandssituation keine Bedeutung und wurden deshalb nicht in den Geltungsbereich aufgenommen.

Herr Peplau verliest ein Zitat aus dem § 15 Baugesetzbuch zum Thema Veränderungssperre. Sein Ziel ist es, die geplante Erweiterung des Erdbeerhofes nicht zu Nahe an den vorhandenen Wohnbebauungsbestand heranrücken zu lassen. Er hält den Sachverhalt wie in der Beschlussvorlage zur Veränderungssperre als eine rechtlich falsche Einschätzung, die hier vom Planungsbüro wiedergegeben worden ist, und empfiehlt daher keine Beschlussfassung in der heutigen Sitzung.

**Die Ausschussvorsitzende stellt auf Grund dieser Diskussion den Antrag, die Beschlussvorlage in den nächsten Bauausschuss zurück zu stellen.**

**Beschluss:****Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung beschließt folgende Veränderungssperre:

Aufgrund der §§ 14 und 16 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) sowie aufgrund des § 5 Abs. 1 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S.777), beschließt die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen folgende Satzung über eine Veränderungssperre:

**§ 1 Zu sichernde Planung**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen hat in ihrer Sitzung am 04.07.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 für den nordöstlichen Teil der Ortslage Hohen Wieschendorf beschlossen. Zur Sicherung der Planung wird für das in § 2 bezeichnete Gebiet eine Veränderungssperre angeordnet.

**§ 2 Räumlicher Geltungsbereich der Veränderungssperre**

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ergibt sich aus dem Übersichtsplan, als Bestandteil dieser Satzung, und umfasst nachfolgend aufgeführte Grundstücke der Gemarkung Hohen Wieschendorf, Flur 1:  
23/4, 23/5, 23/6, 23/7, 23/8, 23/9, 23/10, 23/11,  
24/1, 24/2, 24/7, 24/8, 24/9, 24/10, 24/11, 24/12, 24/13,  
25/2, 25/3, 25/4, 25/6, 25/7, 25/8, 25/10, 25/13, 25/15,  
26/1, 26/2, 26/4, 26/6.

**§ 3 Rechtswirkungen der Veränderungssperre**

Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen:

1. a) Vorhaben i.S. des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden;
- b) keine erheblichen oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Änderung nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig ist, vorgenommen werden.
2. Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.
3. Gemäß § 14 Abs. 2 BauGB kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden, wenn keine überwiegenden öffentlichen Belange entgegenstehen. Die Entscheidung hierüber trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

**§ 4 Inkrafttreten und Außerkrafttreten der Veränderungssperre**

Die Satzung über die Veränderungssperre tritt mit Ablauf des Tages der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Sie tritt außer Kraft, sobald und soweit die Bauleitplanung für das von Veränderungssperre betroffene Gebiet rechtsverbindlich abgeschlossen ist, spätestens jedoch zwei Jahre nach ihrem Inkrafttreten.

II. Das Amt Klützer Winkel wird beauftragt, die Satzung über die Veränderungssperre ortsüblich bekannt zu machen.

**Abstimmungsergebnis:**

|                                |    |
|--------------------------------|----|
| gesetzl. Anzahl der Vertreter: | .9 |
| davon anwesend:                | .6 |
| Zustimmung:                    | .6 |
| Ablehnung:                     | .0 |

**09.10.2012**  
**BA Hokir/05/201/2012**

**Bauausschuss der Gemeinde Hohenkirchen**