

Gemeinde Hohenkirchen

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: GV Hokir/17/11593			
Federführend: Bauwesen	Status: öffentlich Datum: 17.05.2017 Verfasser: Carola Mertins			
Beschluss zur Satzung über eine Veränderungssperre nach § 14, § 16 BauGB der Gemeinde Hohenkirchen für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 für das Gebiet "Dorfmitte"				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Bauausschuss der Gemeinde Hohenkirchen Gemeindevertretung Hohenkirchen				

Sachverhalt:

Diese Veränderungssperre dient der Sicherung der städtebaulichen Zielsetzungen insbesondere im Bereich der Überplanung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6 und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 regelt eine allgemeine Wohnnutzung. Darüber hinaus erfolgt die Einbeziehung des im Außenbereich gelegenen ehemaligen Golfhotels in den Geltungsbereich der Veränderungssperre. Der Bebauungsplan Nr. 6 ist nicht vollständig realisiert. Derzeit besteht im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6 die Möglichkeit der Realisierung von Bauvorhaben, die der Genehmigungsfreistellung unterliegen und somit besteht aus Sicht der Gemeinde ein konkretes Sicherheitsbedürfnis. Mit dem Bebauungsplan Nr. 28 soll eine städtebauliche Neuordnung des Sondergebietes Ferienhausgebiet verbunden mit einer Überprüfung der Kapazitätenentwicklung in Bezug auf die Natura 2000 Schutzgebietskulisse erfolgen. Darüber hinaus soll die gesamtgemeindliche Neuordnung der Verkehrsverhältnisse berücksichtigt werden. Städtebauliches Ziel ist es, eine Verbesserung und Neuausrichtung der Straßen- und Wegestruktur und damit verbunden eine Entlastung der Straße zum Golfplatz mit einer veränderten Verkehrsführung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 vorzunehmen. Zur Sicherung der bestehenden Planungsziele ist der Erlass einer Veränderungssperre erforderlich. Die Voraussetzung hierfür sieht die Gemeinde Hohenkirchen als erfüllt an.

Zur Sicherung der städtebaulichen Maßnahmen im Ortsteil Hohen Wieschendorf wird neben der Satzung über eine Veränderungssperre eine Vorkaufsrechtssatzung erlassen. Die Sicherung und Umsetzung der städtebaulichen Maßnahmen ist ein wichtiges städtebauliches Ziel der Gemeinde Hohenkirchen für den Ortsteil Hohen Wieschendorf.

Der Geltungsbereich der Veränderungssperre bleibt hinter dem Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 28 der Gemeinde Hohenkirchen für das Gebiet „Ortsmitte“ zurück. Die Möglichkeit einer Ausnahmegenehmigung gemäß § 14 Abs. 2 BauGB wurde in der Satzung über die Veränderungssperre geregelt. Es soll hierdurch klargestellt werden, dass Vorhaben und Nutzungsänderung der betroffenen Grundstücke bzw. Teilgrundstücke nicht von vornherein unmöglich gemacht werden.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen beschließt:

- I. Aufgrund der §§ 14, 16 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) sowie auf-

grund des § 5 Abs. 1 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften (GVOBl. M-V S. 777) erlässt die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen folgende Satzung über eine Veränderungssperre:

§ 1 Zu sichernde Planung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen hat in ihrer Sitzung am 15.06.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 für das Gebiet „Dorfmitte“ beschlossen. Zur Sicherung der Planung in einem Teilbereich des künftigen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 28 der Gemeinde Hohenkirchen für das Gebiet „Dorfmitte“ wird eine Veränderungssperre angeordnet.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich der Veränderungssperre

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ergibt sich aus dem Übersichtsplan, als Bestandteil der Satzung und umfasst nachfolgend aufgeführte Grundstücke der Flur 2 der Gemarkung Hohen Wieschendorf:

Flurstücke: 16/3, 16/4, 16//8, 16/9, 16/10, 16/12, 16/14, 16/18, 16/19, 16/20, 16/22, 16/23, 18/1, 18/10, 18/11, 18/13, 18/14, 18/15, 18/16, 18/19, 18/23, 19/1, 19/2, 19/3, 19/4, 19/5, 19/6, 19/7, 19/9, 20/1, 20/3.

§ 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 wertsteigernden 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. Der Bürgermeister wird beauftragt, die Satzung über die Veränderungssperre ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzielle Auswirkungen:

Werden vom Investor getragen.

Anlagen:

- Übersichtsplan räumlicher Geltungsbereich der Veränderungssperre als Bestandteil der Satzung