

# Gemeinde Hohenkirchen

<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlage-Nr: <b>GV Hokir/19/13704</b>			
Federführend: Bauwesen	Status: öffentlich Datum: 13.08.2019 Verfasser: Maria Schultz			
<b>Satzung über die 1. Verlängerung der Veränderungssperre für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 für das Gebiet "Dorfmitte" Veränderungssperre der Gemeinde Hohenkirchen</b>				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung

## Sachverhalt:

### 1. Grundlage für die 1. Verlängerung der Veränderungssperre

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen hat in ihrer Sitzung am 15.06.2017 den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 für das Gebiet „Dorfmitte“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen hat in gleicher Sitzung am 15.06.2017 beschlossen, für einen Teilbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 28 eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB zu erlassen. Diese wurde im Amtsblatt, Ausgabe 08/2017 vom 30. August 2017, ortsüblich bekannt gemacht.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen hat in ihrer Sitzung am 16.05.2019 die Zielsetzungen zum Entwurf des Bebauungsplan Nr. 28 präzisiert. Für die bereits bebauten Flächen am Birdieweg und am Golfplatz besteht aus Sicht der Gemeinde derzeit kein weiteres Planungserfordernis. Dies hat Auswirkungen auf den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28. Dieser wurde um die Flächen der bereits realisierten Bebauung reduziert. Darüber hinaus wurde die öffentliche Grünfläche reduziert. Der Geltungsbereich der Veränderungssperre darf den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht überschreiten, jedoch hinter diesem zurückbleiben. Die Voraussetzungen der Veränderungssperre sind für einen Teilbereich nicht mehr erfüllt. Aufgrund des zeitnahen Ablaufes der Wirksamkeit der Satzung über die Veränderungssperre hat die Gemeinde auf eine Änderung der Satzung verzichtet. Baugesuche liegen in diesem Bereich nicht vor.

Mit der 1. Verlängerung der Veränderungssperre berücksichtigt die Gemeinde den reduzierten Plangeltungsbereich. Das Erfordernis der Sicherung der Planungsziele besteht aufgrund des noch nicht abgeschlossenen Planverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 28 mit dem veränderten Plangeltungsbereich für einzelne Teilflächen fort. Da die Voraussetzungen für den Erlass der Veränderungssperre weiterhin gegeben sind, liegen damit die rechtlichen Voraussetzungen für die 1. Verlängerung der Veränderungssperre nach § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB vor.

### 2. Erforderlichkeit der 1. Verlängerung der Veränderungssperre

Die 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. Für die bereits bebauten Bereiche besteht aus Sicht der Gemeinde derzeit kein Planungserfordernis und der Plangeltungsbereich wurde mit den Erörterungen zum Entwurf reduziert. Ein Planungserfordernis besteht für bisher unbebaute Flächen und zur zusätzlichen Sicherung öffentlicher Verkehrsflächen fort.

Der Bebauungsplan Nr. 6 ist nicht vollständig realisiert. Derzeit besteht im Geltungsbereich des 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 erfolgen und 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. Die Erforderlichkeit der 1. Verlängerung der Veränderungssperre ist gegeben. Das Sicherheitsbedürfnis besteht für 2 Bereiche fort.

Der Gemeinde Hohenkirchen liegen Ansiedlungsbegehren im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 vor, die den städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde entgegenstehen.

Der Grund für den Erlass der Veränderungssperre besteht fort und somit ist zur Sicherung der Planung die 1. Verlängerung der Veränderungssperre gemäß § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB geboten. Die Satzung über die Veränderungssperre soll nunmehr gemäß § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB um ein Jahr verlängert werden. Damit verlängert sich die Laufzeit der bis zum 30.08.2019 geltenden Veränderungssperre um ein Jahr bis spätestens 30.08.2020, sofern eine weitere Verlängerung nach § 17 Abs. 2 BauGB nicht beschlossen wird.

### **Beschlussvorschlag:**

- I. Aufgrund der §§ 14, 16 und 17 Abs. 1 Satz 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie aufgrund 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 (GVO-BI. M-V S. 777) beschließt die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen folgende Satzung über die 1. Verlängerung einer Veränderungssperre (nachfolgend Veränderungssperre genannt):

#### **§ 1 zu sichernde Planung**

- (1) Zur weiteren Sicherung der Planung wird für die in § 2 benannten Flurstücke, die am 15.06.2017 beschlossene und durch ortsübliche Bekanntmachung am 31.08.2017 in Kraft getretene Veränderungssperre um ein Jahr verlängert.
- (2) Die Jahresfrist beginnt mit Ablauf der bisherigen Veränderungssperre.

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

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

Flurstücke: 16/12 (teilweise), 16/14 (teilweise), 16/20 (teilweise), 16/22, 16/23.

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

- (1) Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen:
  - 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) 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.
- (3) 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.

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

- (1) Die Satzung über die 1. Verlängerung Veränderungssperre tritt mit Ablauf des Tages der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Sie tritt außer Kraft, wenn die Voraussetzungen des § 17 Abs. 4 oder Abs. 5 BauGB eintreten, spätestens jedoch mit Ablauf des 30.08.2020.
- II. Der Bürgermeister wird beauftragt, die Satzung über die 1. Verlängerung der Veränderungssperre ortsüblich bekannt zu machen.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)	
Kosten über den städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger gesichert	
	Finanzierungsmittel im Haushalt vorhanden.
	durch Haushaltsansatz auf Produktsachkonto:
	durch Mitteln im Deckungskreis über Einsparung bei Produktsachkonto:
über- / außerplanmäßige Aufwendung oder Auszahlungen	
	unvorhergesehen <u>und</u>
	unabweisbar <u>und</u>
	Begründung der Unvorhersehbarkeit und Unabweisbarkeit (insbes. in Zeiten vorläufiger Haushaltsführung auszufüllen):
Deckung gesichert durch	
	Einsparung außerhalb des Deckungskreises bei Produktsachkonto:
	Keine finanziellen Auswirkungen.

#### **Anlagen:**

- Übersichtsplan räumlicher Geltungsbereich der 1. Verlängerung der Veränderungssperre als Bestandteil der Satzung

