

Gemeinde Hohenkirchen

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: GV Hokir/19/13826			
Federführend: Bauwesen	Status: öffentlich Datum: 16.09.2019 Verfasser: Tesche, Julia			
Satzung über eine Veränderungssperre nach § 14, § 16 BauGB der Gemeinde Hohenkirchen für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 30 "Ortszentrum Beckerwitz"				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Gemeindevertretung Hohenkirchen				

Sachverhalt:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen hat in ihrer Sitzung am 22.08.2018 zur städtebaulichen Neuordnung des ortszentralen Bereiches des Ortsteiles Beckerwitz den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 30 gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt für das Amt Klützer Winkel ortsüblich bekannt gemacht. Der Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses umfasst die Flurstücke im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine neue städtebauliche gesamtheitliche Lösung zu erarbeiten. Anlass ist auch, dass das Gebäude der ehemaligen Kita nicht mehr dauerhaft genutzt und erhalten wird. Das Gebäude befindet sich in einem schlechten baulichen Zustand und die Flächen sollen einer neuen baulichen Nutzung zugeführt werden. In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und somit auch in den Geltungsbereich der Veränderungssperre wurden zur städtebaulichen Neuordnung des zentralen Bereiches im Ortsteil Beckerwitz Flächen entlang des Stadtweges mit einbezogen. Eine untypische mehrgeschossige Bebauung, wie sie in der Umgebung vorhanden ist, soll zukünftig dauerhaft ausgeschlossen werden, um dem dörflichen Charakter entsprechend zu erhalten und wieder herauszustellen. Die Gemeinde hat die Verkehrsflächen des Stadtweges in Bezug auf ihre Eignung für die Aufnahme von Flächen für den fließenden Verkehr Richtung Zierow/Richtung Wismar überprüft. Eine Verbreiterung der Verkehrsflächen wird entsprechend erforderlich. Diese Flächen können und sollen vorzugsweise südlich des Stadtweges in Anspruch genommen werden. Dafür ist die Straßenverkehrsfläche zu verbreitern. Neben der Zufahrt für die Straße und der Berücksichtigung von Anforderungen des ruhenden Verkehrs ist auch die Leistungsfähigkeit der Straße im Havariefall für das Ein- und Ausfahren der freiwilligen Feuerwehr dauerhaft und gemeinwohlverträglich zu sichern.

Planungsrechtlich beurteilt sich der ortszentrale Bereich des Ortsteiles Beckerwitz als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil. Die Zielsetzung besteht in der Sicherung der gemeindlichen Planungsziele, wie dargestellt. An die Gemeinde Hohenkirchen wurde ein Antrag zur verdichtenden Bebauung auf einem Grundstück innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes herangetragen. Der Gemeinde sind weitere Bebauungsabsichten bekannt, konkrete Anträge liegen derzeit noch nicht vor. Aus Sicht der Gemeinde besteht zur Sicherung der gemeindlichen Planungsziele die Erforderlichkeit des Erlasses einer Veränderungssperre. Diese Veränderungssperre dient der Sicherung dieser städtebaulichen Zielsetzungen.

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 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), Baugesetzbuch (BauGB) 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 (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 22.08.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 für das Gebiet „Ortszentrum Beckerwitz“ beschlossen. Zur Sicherung der Ziele der Planung wird für das in § 2 bezeichnete Gebiet eine Veränderungssperre angeordnet.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich der Veränderungssperre

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre betrifft folgende Grundstücke der Gemarkung Beckerwitz, Flur 1: Flurstücke 46/10, 46/11, 46/1 und 102 und folgende Grundstücke der Gemarkung Beckerwitz, Flur 2 46/39, 46/38, 46/16, 46/17, 103/3, 46/22, 46/21, 46/36, 46/40, 46/12, 46/13, 46/44, 46/45, 46/43, 46/19, 46/46, 46/11, 46/34, 46/31, 46/42, 46/30, 46/33, 46/4, 105/11, 105/12, 105/3, 105/2, 105/1, 106/11, 106/9, 106/7, 107, 108/9, 108/7, 108/10, 108/12 108/16 und teilweise das Flurstück 45.

Der räumliche Geltungsbereich ist auf dem beigefügten Übersichtsplan dargestellt. Dieser Übersichtsplan ist als Anlage Bestandteil dieser Satzung.

§ 3 Rechtswirkungen der Veränderungssperre

1. Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen gemäß § 14 Abs. 1 BauGB:
 - 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 gemäß § 14 Abs. 3 BauGB von der Veränderungssperre nicht berührt.

§ 4 Inkrafttreten und Außerkrafttreten der Veränderungssperre

Die Satzung über die Veränderungssperre tritt mit Ablauf des Tages der ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt für das Amt Klützer Winkel in Kraft. Sie tritt gemäß § 17 Abs. 1 Satz 1 BauGB nach Ablauf von 2 Jahren außer Kraft, wenn sie nicht gemäß § 17 Abs. 1 Satz 3 oder Abs. 2 BauGB verlängert wird.

- II. Der Bürgermeister wird beauftragt, die Satzung über die Veränderungssperre ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzielle Auswirkungen:

Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)	
	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 Veränderungssperre als Bestandteil der Satzung