

# Gemeinde Hohenkirchen

<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlage-Nr: <b>GV Hokir/20/14609</b>			
Federführend: Bauwesen	Status: öffentlich Datum: 23.07.2020 Verfasser: Schultz, Maria			
<b>Beschluss zur Satzung über die 2. Verlängerung der Veränderungssperre für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 für das Gebiet "Dorfmitte" der Gemeinde Hohenkirchen</b>				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Bauausschuss der Gemeinde Hohenkirchen Gemeindevertretung Hohenkirchen				

## Sachverhalt:

### 1. Grundlage für die 2. 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 22.08.2019 die Satzung über die 1. Verlängerung der Veränderungssperre, für einen Teilbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 28 für das Gebiet „Dorfmitte“ erlassen. Diese wurde im Amtsblatt des Amtes Klützer Winkel, Ausgabe 08/2019 vom 28. August 2019, ortsüblich bekannt gemacht.

Die 1. Verlängerung der Veränderungssperre hat durch Zeitablauf derzeit ihre Wirksamkeit nicht verloren. Das Erfordernis der Sicherung der Planungsziele besteht aufgrund des noch nicht abgeschlossenen Planverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 28 für das Gebiet „Dorfmitte“ fort. Die Voraussetzungen für den Erlass der Veränderungssperre sind weiterhin gegeben.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen hat in ihrer Sitzung am 16.05.2019 die Zielsetzungen zum Entwurf des Bebauungsplan Nr. 28 präzisiert und den Plangeltungsbereich reduziert. Für die Abstimmung der Wohnbaukapazitäten wurde seitens der für Raumordnung und Landesplanung zuständigen Behörden im Verfahren die Anforderung gestellt, die Wohnbaukapazitäten gesamtgemeindlich mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes nachzuweisen. Bisher verfügt die Gemeinde Hohenkirchen über zwei Teilflächennutzungspläne der ehemaligen Gemeinde Gramkow und der ehemaligen Gemeinde Groß Walmsdorf. Die Stellungnahme der für Raumordnung und Landesplanung zuständigen Behörden war für die Gemeinde in diesem Fall beachtlich und mit weiteren Untersuchungen zur Schaffung einer verlässlichen Entscheidungsgrundlage für die Entwicklung der Gemeinde Hohenkirchen verbunden. Die weiteren Untersuchungen waren mit zeitlich aufwendigen Abstimmungs- und Beteiligungsverfahren insbesondere hinsichtlich der Ermittlung der Kapazitäten verbunden, die aufgrund der mit der Corona-Pandemie verbundenen Einschränkungen des öffentlichen Lebens erst mit dem Entwurfs- und Auslegungsbeschluss der Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 26.05.2020 zum Abschluss gebracht werden konnten.

Diese objektiv vorliegenden besonderen Umstände rechtfertigen aus Sicht der Gemeinde Hohenkirchen die Verlängerung der Veränderungssperre gemäß § 17 Abs. 2 BauGB um ein weiteres Jahr.

Mit der 1. Verlängerung der Veränderungssperre hat die Gemeinde den reduzierten Plangeltungsbereich berücksichtigt. Das Erfordernis der Sicherung der Planungsziele besteht aufgrund des noch nicht abgeschlossenen Planverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 28 mit dem veränderten Plangeltungsbereich fort. Da die Voraussetzungen für den Erlass der Veränderungssperre weiterhin gegeben sind, liegen damit die rechtlichen Voraussetzungen für die 2. Verlängerung der Veränderungssperre nach § 17 Abs. 2 BauGB vor.

## 2. Erforderlichkeit der 2. 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 und damit verbunden das Sicherheitsbedürfnis besteht für bisher unbebaute Flächen und zur Sicherung geplanter 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 im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 6 für den Teil des betroffenen Sondergebietes Ferienhausgebiet erfolgen und die Neuordnung der Verkehrsverhältnisse im Ortsteil Hohen Wieschendorf 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 2. Verlängerung der Veränderungssperre ist gegeben. Das Sicherheitsbedürfnis besteht für 2 Teilbereiche fort.

Der Bebauungsplan Nr. 28 für das Gebiet „Dorfmitte“ wird bis zum Ablauf der 1. Verlängerung der Veränderungssperre nicht bis zur Rechtsverbindlichkeit gebracht werden.

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 2. Verlängerung der Veränderungssperre gemäß § 17 Abs. 2 BauGB geboten. Die Satzung über die Veränderungssperre soll nunmehr gemäß § 17 Abs. 2 BauGB um ein weiteres Jahr verlängert werden. Damit verlängert sich die Laufzeit der bis zum 30.08.2020 geltenden Veränderungssperre um ein weiteres Jahr bis spätestens 30.08.2021.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen beschließt:

- I. Aufgrund der §§ 14, 16 und 17 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587) 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) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. M-V S. 467), beschließt die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen folgende Satzung über die 2. Verlängerung einer Veränderungssperre für einen Teilbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 28 für das Gebiet „Dorfmitte“ der Gemeinde Hohenkirchen (nachfolgend Veränderungssperre genannt):

### **§ 1 zu sichernde Planung**

- (1) Zur weiteren Sicherung der Planung wird für die in § 2 benannten Flurstücke, die am 22.08.2019 beschlossene und durch ortsübliche Bekanntmachung am 28.08.2019 in Kraft getretene 1. Verlängerung der Veränderungssperre um ein weiteres Jahr verlängert.
- (2) Die Jahresfrist beginnt mit Ablauf der 1. Verlängerung der 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 2. Verlängerung der 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 30.08.2021.

- II. Der Bürgermeister wird beauftragt, die Satzung über die 2. Verlängerung der 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.

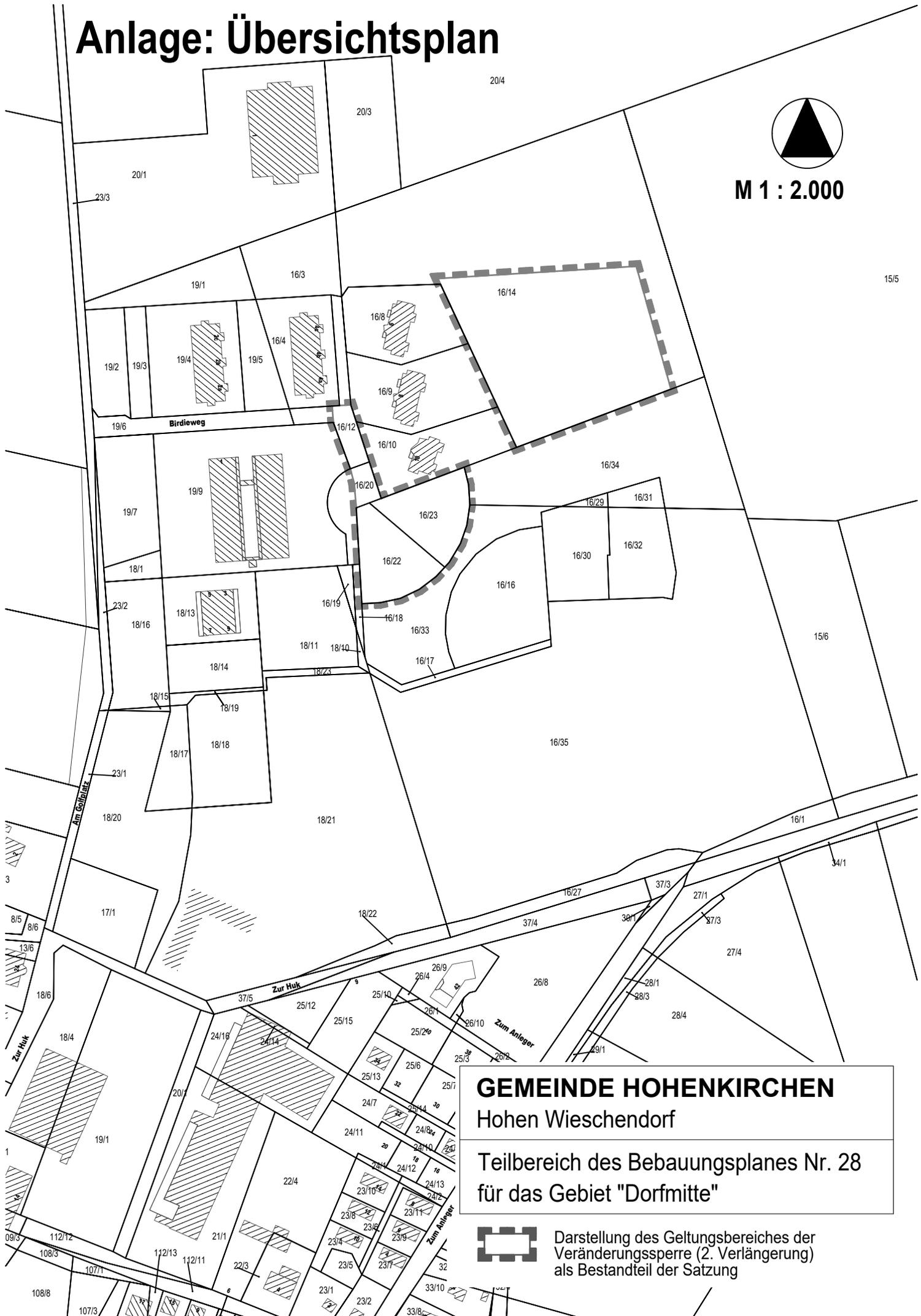
**Anlagen:**

- Übersichtsplan räumlicher Geltungsbereich der 2. Verlängerung der Veränderungssperre als Bestandteil der Satzung

# Anlage: Übersichtsplan



M 1 : 2.000



**GEMEINDE HOHENKIRCHEN**  
Hohen Wieschendorf  
Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 28  
für das Gebiet "Dorfmitte"

 Darstellung des Geltungsbereiches der Veränderungssperre (2. Verlängerung) als Bestandteil der Satzung