

# Gemeinde Hohenkirchen

## Beschlussvorlage

BV/05/21/017

öffentlich

## Beschluss zur Satzung über eine Veränderungssperre nach § 14, § 16 BauGB für den einfachen Bebauungsplan Nr. 32 „Ortslage Wohlenhagen“ der Gemeinde Hohenkirchen

<i>Organisationseinheit:</i>  <i>Bearbeiter:</i> Katrin Jäger-Bentin	<i>Datum</i> 15.03.2021 <i>Verfasser:</i> Teschke, Julia	
<i>Beratungsfolge</i>  Gemeindevertretung Hohenkirchen (Entscheidung)	<i>Geplante Sitzungstermine</i>  23.03.2021	<i>Ö / N</i>  Ö

### **Sachverhalt:**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen hat in ihrer Sitzung am 13. August 2020 zur Sicherung und Entwicklung der Wohnnutzung in der Ortslage Wohlenhagen und dem Entgegenwirken der schleichenden Verdrängung der Wohnnutzung durch andere zulässige Nutzungen, insbesondere durch Feriennutzungen, den Aufstellungsbeschluss für den einfachen Bebauungsplan Nr. 32 gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist vor der Bekanntmachung der Satzung über die Veränderungssperre ortsüblich bekanntzumachen.

Die Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 32 bestehen in der Sicherung und Entwicklung der Dauerwohnnutzung in der Ortslage Wohlenhagen mit dem Ziel, ein ausgewogenes Verhältnis zwischen den Nutzungen zu sichern bzw. zu entwickeln. Der Fokus liegt auf der Regelung der Art der baulichen Nutzung. Unter Berücksichtigung des vorhandenen Bestandes in Wohlenhagen hat die Gemeinde die Planungsziele für die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung entwickelt. Weiterhin verfügt die Gemeinde Hohenkirchen über die rechtsverbindliche "Satzung über die Festlegung und Abrundung eines Teils des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Wohlenhagen", die Baurechte begründet. So ist es beabsichtigt, in der Ortslage ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO, Sondergebiete für das Ferienwohnen nach § 10 Abs. 4 BauNVO und im Bereich des ehemaligen Gutshauses und seiner Umgebung ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO festzusetzen.

Die Gemeinde hat aufgrund der Entwicklungen in der Ortslage Wohlenberg in Bezug auf die Errichtung und Genehmigung von 11 Ferienhäusern im Jahr 2020 begründeten Anlass zu der Annahme, dass sich eine allmähliche Umwandlung in Ferienwohnen einstellen und das ehemals ausgewogene Verhältnis zwischen Wohnen und Ferienwohnen weiter zu ungunsten der Wohnnutzung kippen könnte.

Es könnten noch weitere Ferienwohnungen in Wohlenhagen entstehen. Insbesondere die Lage von Wohlenhagen in Ostseenähe (ca. 1 km Entfernung zur Wohlenberger Wiek) macht den Ort für die Feriennutzung attraktiv.

Mit der seit dem 19.10.2002 rechtsverbindlichen "Satzung über die Festlegung und Abrundung eines Teils des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Wohlenhagen" und der im Aufstellungsverfahren befindlichen 1. Änderung dieser Satzung sind die städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde nicht umsetzbar; insbesondere können die zur Verfügung stehenden Plansicherungsinstrumente nicht angewendet werden.

Die planungsrechtliche Steuerung der Zulässigkeit von Ferienhäusern und Ferienwohnungen und eine Nutzungsmischung von Ferienwohnungen und allgemeinem Wohnen war in der Vergangenheit stets problembehaftet. Mit der Aufnahme von § 13a in die Baunutzungsverordnung im Mai 2017 hat der Gesetzgeber für eine Klarstellung zu Ferienwohnungen gesorgt. Dies hat nun erkennbar eine Veränderung der Nutzungsstrukturen im Plangebiet zur Folge; daraus leitet sich die Erforderlichkeit einer städtebaulichen Planung ab.

Planungsrechtlich beurteilt sich die Ortslage Wohlenhagen als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil nach § 34 BauGB. Innerhalb des Plangebietes sind Wohn- und Feriennutzungen im Bestand vorhanden. Die Anfragen und Anträge zur Umnutzung von einzelnen Wohnungen oder ganzen Wohngebäuden zu Ferienwohnungen und zur Errichtung von zusätzlichen Ferienwohnungen treten vermehrt auf. Wie oben aufgeführt, wurden bereits im Jahr 2020 Baugenehmigungen für die Errichtung von 11 Ferienhäusern westlich der Seestraße im unbeplanten Innenbereich erteilt, die mit ihrer Anzahl die Wohnfunktion in der Ortslage Wohlenhagen weiter verdrängen. Die negativen städtebaulichen Folgen, wie fehlende intakte nachbarschaftliche Strukturen, fehlende soziale Bezüge sowie die sogenannten „Rolladensiedlungen“ durch vorübergehende insbesondere saisonale Leerstände der Gebäude in der Ortslage sind zu erwarten. Dies bedeutet die Ausbildung einseitiger Bevölkerungs- und Nutzungsstrukturen und steht der Sicherung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen entgegen. So führen Ferienwohnungen bei der Versorgung mit Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung und für Hinzuziehende zu einer Verknappung von Wohnraum und damit verbunden zu steigenden Grundstückspreisen und Wohnungsmieten. Insgesamt führt es zu einem Verlust von Hauptwohnsitzen und dem Verlust von bezahlbaren Dauerwohnungen. Die städtebauliche Zielsetzung besteht in der Sicherung und Entwicklung der Dauerwohnnutzung und dem Entgegenwirken einer schleichenden Verdrängung der Wohnnutzung in der Ortslage Wohlenhagen.

Aus den genannten Gründen leitet sich die Erforderlichkeit des Erlasses einer Veränderungssperre ab. Diese Veränderungssperre dient der Sicherung der Planungsziele des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 32. Das Sicherheitsbedürfnis besteht darin, weitere Ferienwohnungen nicht zuzulassen, bis die planungsrechtliche Grundlage zur Beurteilung von Vorhaben in Form des Bebauungsplanes Nr. 32, mit dem die Art der baulichen Nutzung geregelt wird, aufgestellt ist.

Der Geltungsbereich der Veränderungssperre ist identisch mit dem Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 32.

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:**

- I. Aufgrund der §§ 14, 16 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) 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. MV S. 467) 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 13. August 2020 die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 32 für das Gebiet „Ortslage Wohlenhagen“ 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 umfasst nachfolgend aufgeführte Flurstücke der Gemarkung Wohlenhagen, Flur 1:

1/1, 1/2, 2, 3/1, 3/2, 5/1, 5/3, 5/4, 6/1, 6/2, 7/1, 7/2 teilw., 8/2, 8/3, 8/4, 8/5, 8/6, 8/8, 8/9, 8/10, 9/1, 9/2, 10, 17/1 teilw., 19 teilw., 23 teilw., 24, 28/1, 28/2, 29/2 teilw., 30/1, 30/2, 31/1, 31/2, 32/2, 32/4, 32/5, 63/6 teilw., 63/7, 64/1, 64/5, 64/6.

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ist auf dem beigefügten Übersichtsplan dargestellt. Der Übersichtsplan ist 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**

1. Die Satzung über die Veränderungssperre tritt mit Ablauf des Tages der Bekanntmachung in Kraft.
2. Die Veränderungssperre tritt gemäß § 17 Abs. 5 BauGB außer Kraft, sobald und soweit die Bauleitplanung rechtsverbindlich abgeschlossen ist, spätestens gemäß § 17 Abs. 1 Satz 1 BauGB nach Ablauf von zwei Jahren. Gemäß § 17 Abs. 4 BauGB ist die Veränderungssperre vor Fristablauf ganz oder teilweise außer Kraft zu setzen, sobald die Voraussetzungen für ihren Erlass weggefallen sind.

- 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.

#### **Anlage/n:**

1	B-Plan 32 Wohlenhagen Veränderungssperre öffentlich
2	B-Plan 32 Wohlenhagen BestandsfnhmdArtdbaulNutzung öffentlich
3	B-Plan 32 Wohlenhagen ArtdbaulNutzung öffentlich