

Gemeinde Kalkhorst

Beschlussvorlage

BV/04/22/167

öffentlich

Bebauungsplan Nr. 31 „Ärztehaus“ der Gemeinde Kalkhorst Aufstellungsbeschluss hier: Beschluss über die Aufstellung einer Veränderungssperre Beschluss über die Aufstellung einer Vorkaufssatzung

<i>Organisationseinheit:</i> Bauwesen <i>Bearbeiter:</i> Antje Burda	<i>Datum</i> 27.04.2022 <i>Verfasser:</i> Maria Schultz
---	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Kalkhorst (Entscheidung)	12.05.2022	Ö

Sachverhalt:

In der Gemeinde Kalkhorst sind sowohl ein Allgemeinmediziner als auch ein Zahnarzt ansässig. Der bisherige Standort der Ärzte an der Straße der Jugend soll zu Gunsten des neuen Standortes im Plangebiet aufgegeben werden. Mit dem neuen Standort wird beabsichtigt, die Situation des ruhenden Verkehrs zu verbessern sowie ein Ärztehaus mit einer zeitgemäßen Einrichtung zu errichten. Weiterhin besteht die Möglichkeit weitere medizinische oder gesundheitliche Angebote an dem neuen Standort unterzubringen. Planungsrechtlich erfolgt die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Ärztehaus“ nach § 11 BauNVO.

Die auf dem Flurstück 135/1 bestehende Heckenstruktur wird im Rahmen des Planverfahrens auf ihren naturschutzrechtlichen Schutzstatus hin überprüft und entsprechend berücksichtigt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 31 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Das beschleunigte Verfahren kann bei Maßnahmen der Innenentwicklung angewendet werden. Hierzu zählen auch sogenannte Abrundungsflächen, die räumlich in den Außenbereich hineinragen. Bei dem Bebauungsplan Nr. 31 handelt es sich um eine Abrundungsfläche, so dass das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 31 wird im wirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche sowie als gewerbliche Baufläche dargestellt. Um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen,

wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

Die Vorkaufssatzung dient der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 31. Die Gemeinde sichert folgende Planungsabsichten:

- Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes „Ärztehaus“ gemäß § 11 BauNVO
- Verbesserung der gemeindlichen Infrastruktur in Bezug auf die medizinische und gesundheitliche Daseinsvorsorge

Zur Sicherung der Planung wird zudem die Aufstellung einer Satzung über eine Veränderungssperre für den deckungsgleichen Geltungsbereich beschlossen.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kalkhorst beschließt:

1. die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 mit der Gebietsbezeichnung „Ärztehaus“. Das Planungsziel besteht darin, Planungsrecht für ein Ärztehaus zu schaffen.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einer Größe von ca. 1,5 ha liegt am westlichen Ortsrand von Kalkhorst. Der Geltungsbereich ist der beigefügten Übersichtskarte zu entnehmen (Anlage).
2. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kalkhorst beschließt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 „Ärztehaus“ eine Satzung über die Ausübung des Vorkaufrechts gemäß § 25 BauGB. Die Satzung in der Anlage ist Bestandteil des Beschlusses.
Das Planungsziel besteht darin, eine geordnete städtebauliche Entwicklung für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 31 zu sichern.
3. Die Gemeinde beschließt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 die Satzung über eine Veränderungssperre gemäß § 16 BauGB zur Sicherung der Planung.
4. Der Bürgermeister wird beauftragt, die Beschlüsse ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzielle Auswirkungen:

Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)	
x	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	BekanntmAufstellung_B31 Kalkhorst öffentlich
3	Satzung über Veränderungssperre B31 Kalkhorst öffentlich
4	Lageplan Veränderungssperre B31 Kalkhorst öffentlich
5	Bekanntmachung Veränderungssperre B31 Kalkhorst öffentlich
6	B31 Kalkhorst Vorkaufssatzung öffentlich
7	Geltungsbereich Vorkaufssatzung B31 Kalkhorst öffentlich

Amtliche Bekanntmachung der Gemeinde Kalkhorst

Betr.: Bebauungsplan Nr. 31 „Ärztehaus“ Bekanntmachung der Planaufstellung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kalkhorst hat in ihrer Sitzung am 12.05.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 mit der Gebietsbezeichnung „Ärztehaus“ beschlossen. Das Planungsziel besteht darin, Planungsrecht für ein Ärztehaus zu schaffen.

In der Gemeinde Kalkhorst sind sowohl ein Allgemeinmediziner als auch ein Zahnarzt ansässig. Der bisherige Standort der Ärzte an der Straße der Jugend soll zu Gunsten des neuen Standortes im Plangebiet aufgegeben werden. Mit dem neuen Standort wird beabsichtigt, die Situation des ruhenden Verkehrs zu verbessern sowie ein Ärztehaus mit einer zeitgemäßen Einrichtung zu errichten. Weiterhin besteht die Möglichkeit weitere medizinische oder gesundheitliche Angebote an dem neuen Standort unterzubringen. Planungsrechtlich erfolgt die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Ärztehaus“ nach § 11 BauNVO.

Der Bebauungsplan Nr. 31 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

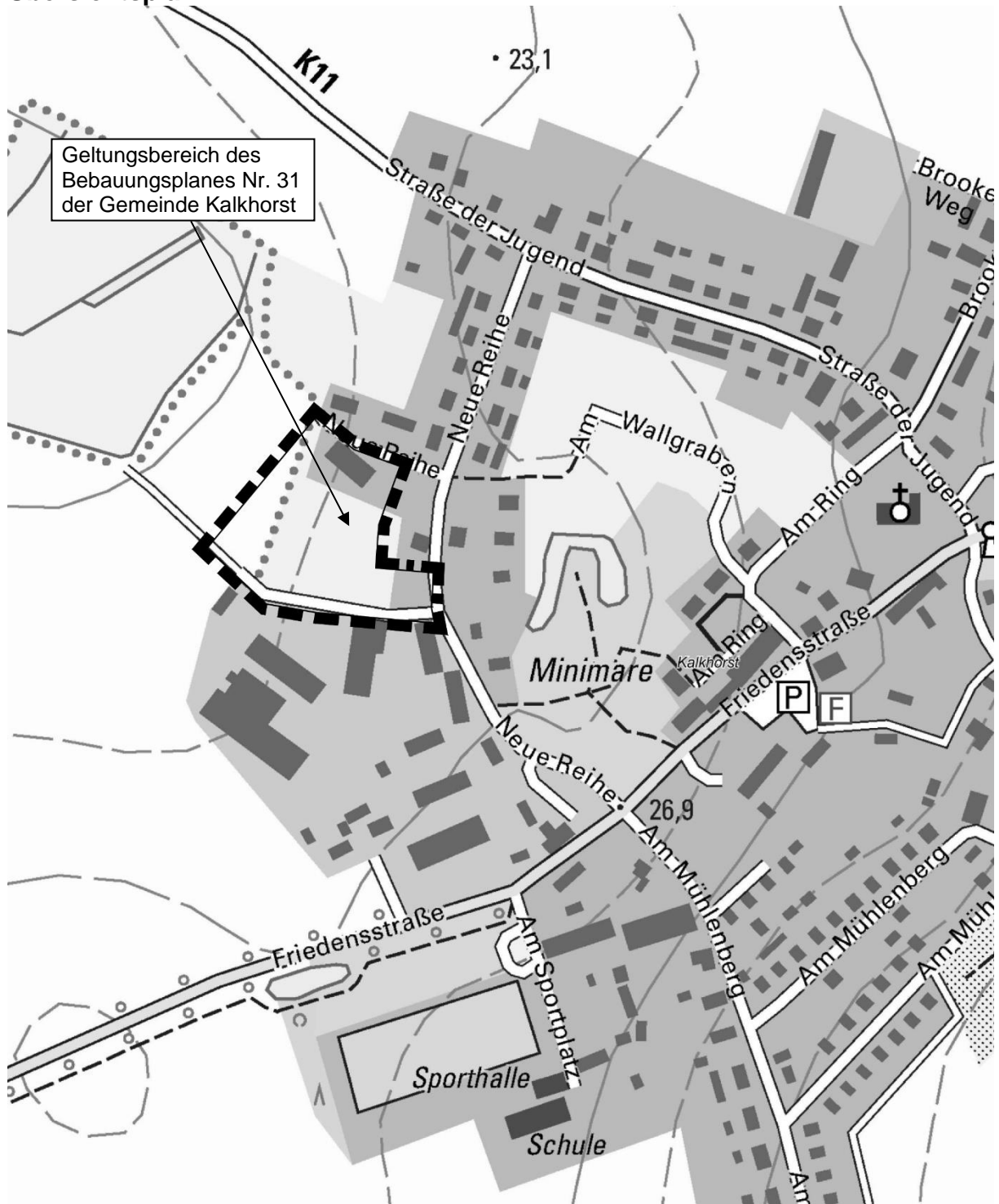
Es besteht die Möglichkeit sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung im Fachbereich Bauwesen des Amtes Klützer Winkel, Schloßstr. 1, 23948 Klütz, zu informieren.

Der Aufstellungsbeschluss wird hiermit bekannt gemacht.

Kalkhorst, den

Neick, Bürgermeister

Übersichtsplan



Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2022

Satzung der Gemeinde Kalkhorst über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31 „Ärztehaus“

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kalkhorst hat aufgrund von § 5 Abs. 1 der Kommunalverfassung M-V (KV M-V) vom 13.07.2011 (GVOBl. M-V S. 777) zuletzt geändert am 23.07.2019 (GVOBl. M-V S. 467) und der §§ 14 u. 16 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 10.09.2021 (BGBl. I S.4147), in ihrer Sitzung am 12.05.2022 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Zu sichernde Planung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kalkhorst hat am 12.05.2022 beschlossen, die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31 „Ärztehaus“ aufzustellen.

Das Planungsziel besteht darin, Planungsrecht für ein Ärztehaus zu schaffen. In der Gemeinde Kalkhorst sind sowohl ein Allgemeinmediziner als auch ein Zahnarzt ansässig. Der bisherige Standort der Ärzte an der Straße der Jugend soll zu Gunsten des neuen Standortes im Plangebiet aufgegeben werden. Mit dem neuen Standort wird beabsichtigt, die Situation des ruhenden Verkehrs zu verbessern sowie ein Ärztehaus mit einer zeitgemäßen Einrichtung zu errichten. Weiterhin besteht die Möglichkeit weitere medizinische oder gesundheitliche Angebote an dem neuen Standort unterzubringen.

Zur Sicherung der Planung wird für das in § 2 bezeichnete Gebiet eine Veränderungssperre erlassen.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst die Flurstücke 41/7, 41/8, 41/9, 43/1, 135/1, 214 (teilw.; begrenzt durch die gedachte Verlängerung der westlichen Begrenzung des Flurstücks 135/1), der Flur 2 in der Gemarkung Kalkhorst.

Der Lageplan im Maßstab 1:1.000 in der Anlage ist Bestandteil der Satzung.

§ 3

Rechtswirkungen der Veränderungssperre

- (1) In dem von der Veränderungssperre betroffenen Gebiet dürfen:
 - a) Vorhaben im Sinne des § 29 des BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden;
 - b) erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.
- (2) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von Abs. 1 eine Ausnahme zugelassen werden.
- (3) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind oder mit deren Ausführung nach Maßgabe des Bauordnungsrechts vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher rechtmäßig ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

§ 4

Inkrafttreten und Außerkrafttreten der Veränderungssperre

- (1) Die Veränderungssperre tritt am Tage der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Die Veränderungssperre tritt nach Ablauf von 2 Jahren außer Kraft. Sie tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31 rechtsverbindlich geworden ist.

§ 5

Entschädigungen im Rahmen der Veränderungssperre

Auf die Vorschriften des § 18 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauGB wird hingewiesen:

Danach können Entschädigungsberechtigte Entschädigungen verlangen, wenn die Veränderungssperre länger als 4 Jahre über den Zeitpunkt ihres Beginns oder der ersten Zurückstellung eines Baugesuches hinaus andauert und dadurch Vermögensnachteile entstanden sind. Die Fälligkeit des Anspruches kann dadurch herbeigeführt werden, dass der Entschädigungsberechtigte die Leistungen der Entschädigung schriftlich bei der Gemeinde Kalkhorst beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von 3 Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit herbeigeführt wird.

§ 6

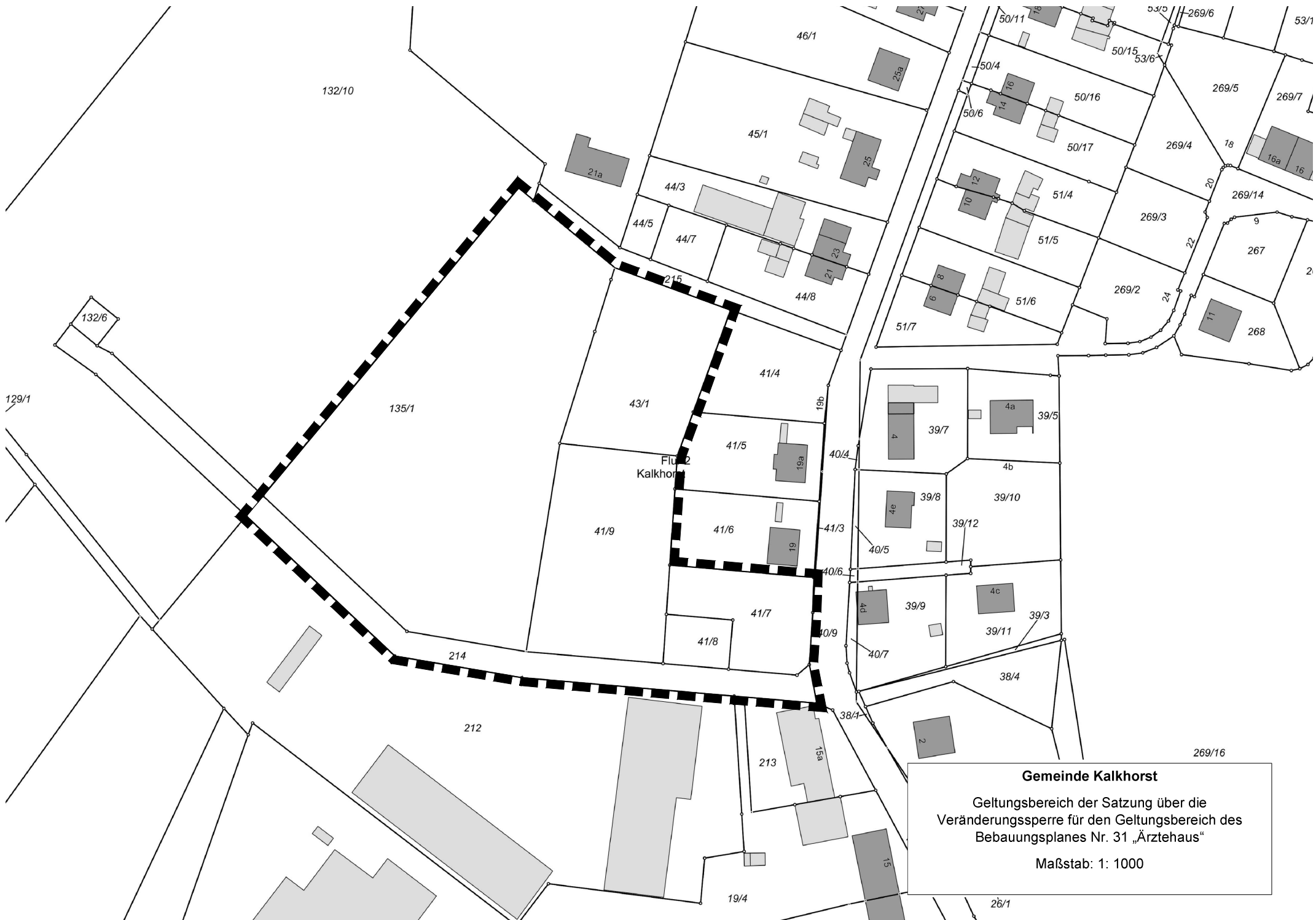
Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Eine Verletzung der im § 214 Abs. 1 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften ist unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung der Veränderungssperre schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Der Sachverhalt, der die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften begründen soll, ist darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Anlage: Lageplan (Maßstab 1:1.000) über den Geltungsbereich der Veränderungssperre

Kalkhorst, den

Neick, Bürgermeister



Gemeinde Kalkhorst
Geltungsbereich der Satzung über die
Veränderungssperre für den Geltungsbereich des
Bebauungsplanes Nr. 31 „Ärztehaus“
Maßstab: 1: 1000

Bekanntmachung der Gemeinde Kalkhorst

Satzung der Gemeinde Kalkhorst über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31 „Ärztehaus“

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kalkhorst hat aufgrund von § 5 Abs. 1 der Kommunalverfassung M-V (KV M-V) vom 13.07.2011 (GVOBl. M-V S. 777) zuletzt geändert am 23.07.2019 (GVOBl. M-V S. 467) und der §§ 14 u. 16 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 10.09.2021 (BGBl. I S.4147) in ihrer Sitzung am 12.05.2022 folgende Satzung beschlossen.

Die Satzung über die Veränderungssperre tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

§ 1

Zu sichernde Planung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kalkhorst hat am 12.05.2022 beschlossen, die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31 „Ärztehaus“ aufzustellen.

Das Planungsziel besteht darin, Planungsrecht für ein Ärztehaus zu schaffen. In der Gemeinde Kalkhorst sind sowohl ein Allgemeinmediziner als auch ein Zahnarzt ansässig. Der bisherige Standort der Ärzte an der Straße der Jugend soll zu Gunsten des neuen Standortes im Plangebiet aufgegeben werden. Mit dem neuen Standort wird beabsichtigt, die Situation des ruhenden Verkehrs zu verbessern sowie ein Ärztehaus mit einer zeitgemäßen Einrichtung zu errichten. Weiterhin besteht die Möglichkeit weitere medizinische oder gesundheitliche Angebote an dem neuen Standort unterzubringen.

Zur Sicherung der Planung wird für das in § 2 bezeichnete Gebiet eine Veränderungssperre erlassen.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst die Flurstücke 41/7, 41/8, 41/9, 43/1, 135/1, 214 (teilw.; begrenzt durch die gedachte Verlängerung der westlichen Begrenzung des Flurstücks 135/1), der Flur 2 in der Gemarkung Kalkhorst.

Der Übersichtsplan (ohne Maßstab) in der Anlage dient zur Verdeutlichung. Ein Lageplan im Maßstab 1:1.000 ist Bestandteil der Satzung und kann im Amt Klützer Winkel eingesehen werden.

§ 3

Rechtswirkungen der Veränderungssperre

- (1) In dem von der Veränderungssperre betroffenen Gebiet dürfen:
 - a) Vorhaben im Sinne des § 29 des BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden;
 - b) erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

- (2) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von Abs. 1 eine Ausnahme zugelassen werden.
- (3) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind oder mit deren Ausführung nach Maßgabe des Bauordnungsrechts vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher rechtmäßig ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

§ 4

Inkrafttreten und Außerkrafttreten der Veränderungssperre

- (1) Die Veränderungssperre tritt am Tage dieser Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Die Veränderungssperre tritt nach Ablauf von 2 Jahren außer Kraft. Sie tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31 rechtsverbindlich geworden ist.

§ 5

Entschädigungen im Rahmen der Veränderungssperre

Auf die Vorschriften des § 18 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauGB wird hingewiesen:

Danach können Entschädigungsberechtigte Entschädigungen verlangen, wenn die Veränderungssperre länger als 4 Jahre über den Zeitpunkt ihres Beginns oder der ersten Zurückstellung eines Baugesuches hinaus andauert und dadurch Vermögensnachteile entstanden sind. Die Fälligkeit des Anspruches kann dadurch herbeigeführt werden, dass der Entschädigungsberechtigte die Leistungen der Entschädigung schriftlich bei der Gemeinde Kalkhorst beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von 3 Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit herbeigeführt wird.

§ 6

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Eine Verletzung der im § 214 Abs. 1 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften ist unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung der Veränderungssperre schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Der Sachverhalt, der die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften begründen soll, ist darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB).

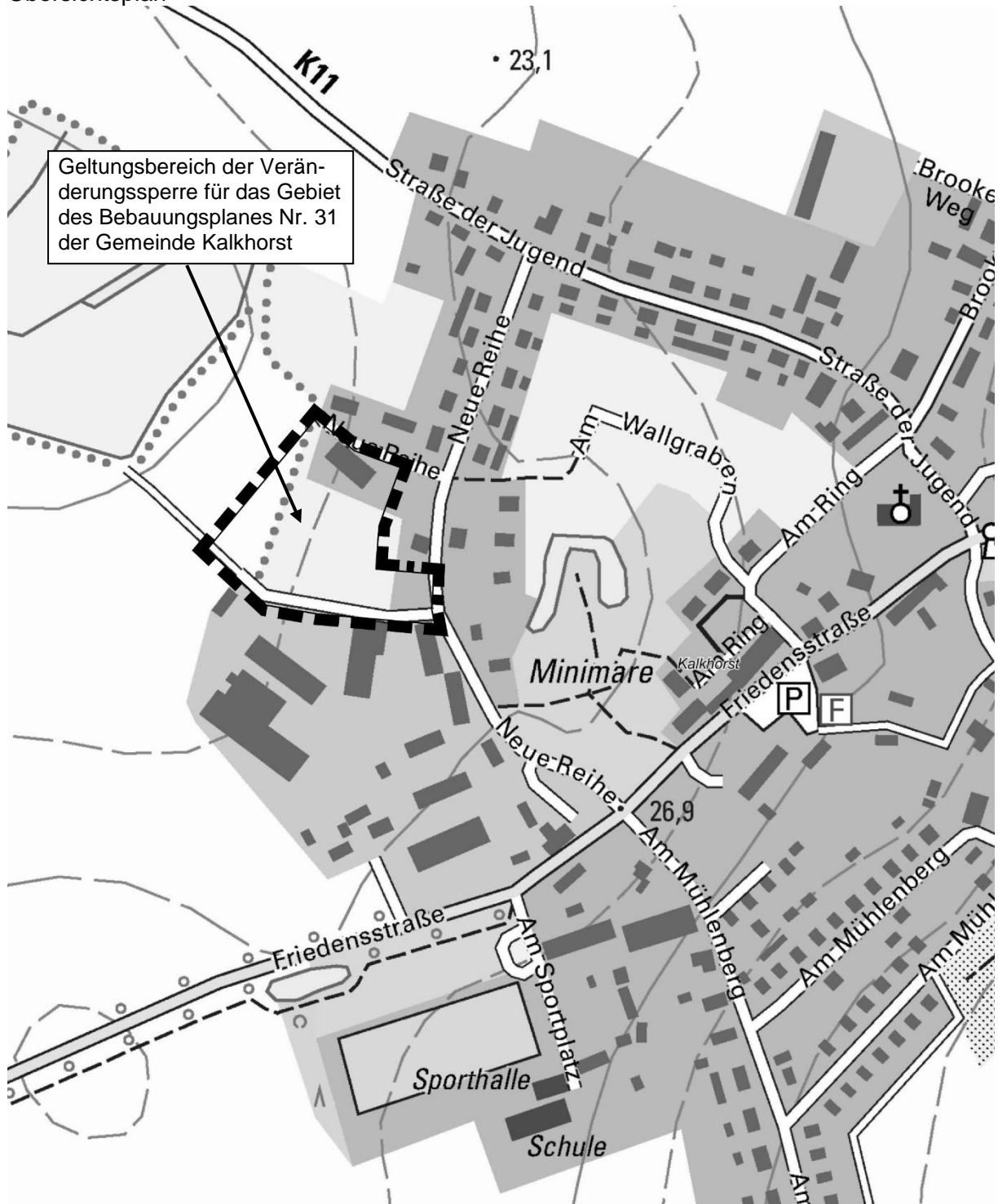
Der Beschluss über die Veränderungssperre wird hiermit bekannt gemacht.

Die Satzung über die Veränderungssperre sowie der zur Satzung gehörende Lageplan (Maßstab 1:1.000) kann von jeder Person im Fachbereich Bauwesen des Amtes Klützer Winkel, Schloßstr. 1, 23948 Klütz während der Dienstzeiten eingesehen werden.

Kalkhorst, den

Neick, Bürgermeister

Übersichtsplan



Kartengrundlage: GeoBasis DE/M-V 2022

Satzung der Gemeinde Kalkhorst über die Ausübung des Vorkaufsrechts gemäß § 25 BauGB für den Geltungsbereich der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31 „Ärztehaus“

Aufgrund des § 25 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) und des § 5 Abs. 1 der Kommunalverfassung M-V (KV M-V) vom 13.07.2011 (GVOBl. M-V S. 777) zuletzt geändert am 23.07.2019 (GVOBl. M-V S. 467), wird folgende Satzung erlassen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung ist Deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31, dessen Aufstellung am 12.05.2022 von der Gemeindevertretung beschlossen wurde, und beinhaltet die Flurstücke 41/7, 41/8, 41/9, 43/1, 135/1, 214 (teilw.; begrenzt durch die gedachte Verlängerung der westlichen Begrenzung des Flurstücks 135/1), der Flur 2 in der Gemarkung Kalkhorst.

§ 2

Zweck

Die Satzung dient der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für das in § 1 dieser Satzung bezeichnete Gebiet. Die Gemeinde sichert folgende Planungsabsichten:

- Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes „Ärztehaus“ gemäß § 11 BauNVO
- Verbesserung der gemeindlichen Infrastruktur in Bezug auf die medizinische und gesundheitliche Daseinsvorsorge

Die Gemeinde fasst auf Grundlage des § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB den Beschluss zum besonderen Vorkaufsrecht für das Gebiet, in dem städtebauliche Maßnahmen in Betracht gezogen werden und für das ein Bauleitplanverfahren eingeleitet wurde. Ziel der Gemeinde ist die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des geplanten Sonstigen Sondergebietes „Ärztehaus“, um die gemeindliche Infrastruktur zu verbessern. Durch die Satzung zum besonderen Vorkaufsrecht werden Flächen bezeichnet und umgrenzt, an denen der Gemeinde Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht. Das Vorkaufsrecht darf nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Das Vorkaufsrecht steht der Gemeinde nicht zu beim Kauf von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz und von Erbbaurechten.

§ 3

Besonderes Vorkaufsrecht

Im Geltungsbereich dieser Satzung steht der Gemeinde Kalkhorst gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB das Vorkaufsrecht (besonderes Vorkaufsrecht) an den Grundstücken zu. Die Gemeinde beabsichtigt städtebauliche Maßnahmen in Form einer Bauleitplanung zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

§ 4

Mitteilungspflicht

Nach § 28 Abs. 1 Satz 1 BauGB hat der Verkäufer eines Grundstückes der Gemeinde Kalkhorst unverzüglich den Inhalt des Kaufvertrages mitzuteilen; die Mitteilung durch den Käufer ersetzt die des Verkäufers.

§ 5

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrigkeit handelt nach § 213 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, wer wider besseres Wissen unrichtige Angaben macht oder unrichtige Pläne oder Unterlagen vorlegt, um einen begünstigenden Verwaltungsakt zu erwirken oder einen belastenden Verwaltungsakt zu verhindern. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 3 BauGB mit einer Geldbuße bis zu tausend Euro geahndet werden.

§ 6

Inkrafttreten

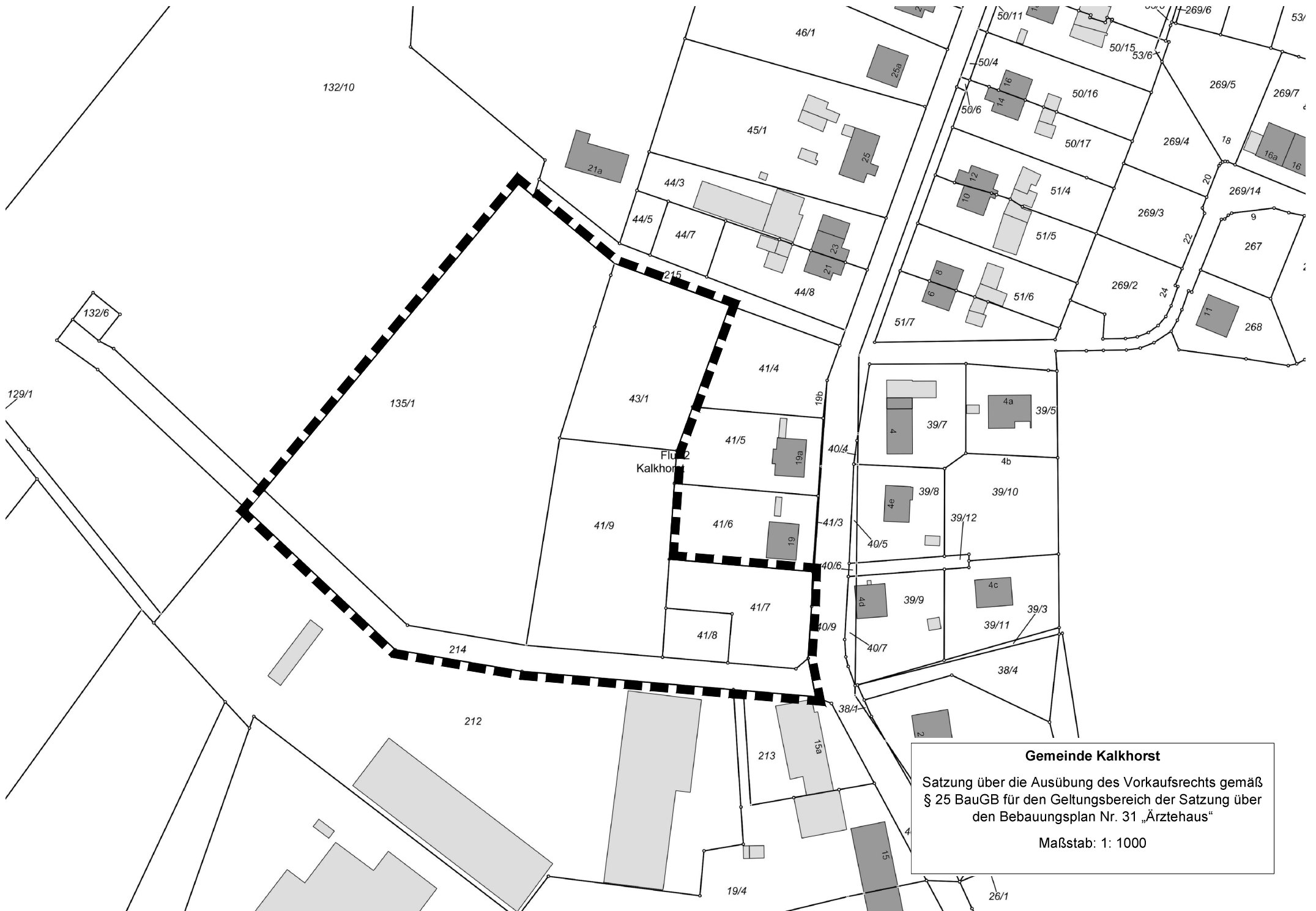
Diese Satzung tritt am Tag der Bekanntmachung in Kraft.

Kalkhorst, den

Neick, Bürgermeister

Anlage

Karte des Geltungsbereiches (M 1:1.000)



Flur 2
Kalkhorst

Gemeinde Kalkhorst
 Satzung über die Ausübung des Vorkaufsrechts gemäß
 § 25 BauGB für den Geltungsbereich der Satzung über
 den Bebauungsplan Nr. 31 „Ärztelhaus“
 Maßstab: 1: 1000