

2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Ringstraße-Mitte" Beschluss über die Aufstellung einer Veränderungssperre

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt	<i>Datum</i> 12.05.2022
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Groß Stieten (Entscheidung)	25.05.2022	Ö

Beschlussvorschlag

1. Die Gemeinde beschließt für den Geltungsbereich der Satzung über die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Ringstraße-Mitte" die Satzung über eine Veränderungssperre gemäß § 16 BauGB zur Sicherung der Planung.
Das Planungsziel besteht darin, eine geordnete städtebauliche Entwicklung für das Plangebiet der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4 zu sichern.
2. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Beschluss ortsüblich bekannt zu machen.

Sachverhalt

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Stieten hat am 25.05.2022 die Aufstellung der Satzung über die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4 beschlossen. Zur Sicherung der Planung soll zudem die Aufstellung einer Satzung über eine Veränderungssperre für den deckungsgleichen Geltungsbereich beschlossen werden. Ziel der Veränderungssperre ist es, die mit der Bauleitplanung verfolgten städtebaulichen Ziele zu sichern.

Die Gemeinde Groß Stieten verfolgt das Ziel, den Wohnstandort zu stärken und Nutzungen entsprechend des städtebaulichen Umfeldes zu fördern. Mit der Planung soll das Entstehen von städtebaulichen Spannungen, verursacht durch den Zulässigkeitskanon der Allgemeinen Wohngebiete (§ 4 BauNVO), vermieden werden. Durch die Entwicklung der zurückliegenden Jahrzehnte haben sich im Plangebiet Nutzungen etabliert, die durch den zulässigen Entwicklungsrahmen eines Allgemeinen Wohngebietes empfindliche Störungen erfahren könnten. Um dem planerisch entgegenzuwirken, stellt die Gemeinde die hier behandelte Satzung auf.

In dem von der Veränderungssperre betroffenen Gebiet dürfen Vorhaben im Sinne des § 29 des BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden sowie erhebliche oder wesentlich wertsteigernde

Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

Finanzielle Auswirkungen

Anlage/n

1	Satzung über Veränderungssperre 2. Änd. B4 (öffentlich)
2	Lageplan-Veränderungssperre A3 M1.2000 (öffentlich)

Satzung der Gemeinde Groß Stieten über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich der Satzung über die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Ringstraße - Mitte“

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Stieten 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 durch das Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674), in ihrer Sitzung am folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Zu sichernde Planung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Stieten hat am beschlossen, die Satzung über die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Ringstraße - Mitte“ aufzustellen.

Planungsziel der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Ringstraße-Mitte“ ist die Umwidmung der im Ursprungsplan festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete in Reine Wohngebiete sowie die Erweiterung dieser Reinen Wohngebiete um die südöstlich angrenzenden Grundstücke innerhalb des durch die Ringstraße definierten Quartiers.

Mit dieser Planung verfolgt die Gemeinde Groß Stieten das Ziel, den Wohnstandort zu stärken und Nutzungen entsprechend des städtebaulichen Umfeldes zu fördern. Mit der Planung soll das Entstehen von städtebaulichen Spannungen, verursacht durch den Zulässigkeitskanon der Allgemeinen Wohngebiete (§ 4 BauNVO), vermieden werden. Durch die Entwicklung der zurückliegenden Jahrzehnte haben sich im Plangebiet Nutzungen etabliert, die durch den zulässigen Entwicklungsrahmens eines Allgemeinen Wohngebietes empfindliche Störungen erfahren könnten. Um dem planerisch entgegenzuwirken, stellt die Gemeinde die hier behandelte Satzung auf.

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

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst die Flurstücke 2/40, 2/51, 2/52, 2/53, 2/54, 2/60, 2/61, 2/65, 2/66, 2/67, 2/68, 2/69, 2/70, 2/71, 2/72, 2/73, 2/74 der Flur 1, Gemarkung Groß Stieten und ist somit deckungsgleich mit dem Geltungsbereich der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4.

Der Lageplan im Maßstab 1:2000 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 mit Ablauf des Tages 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 die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4 rechtskräftig 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 Groß Stieten 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 Formschriften 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 1: Lageplan (Maßstab 1:2000) über den Geltungsbereich der Veränderungssperre

Groß Stieten, den

S. Woitkowitz
Bürgermeister

