

Bebauungsplan Nr. 9 Gewerbegebiet, Beschluss über die 2. Verlängerung der Veränderungssperre

<i>Organisationseinheit:</i> Bauverwaltung <i>Vorlagenersteller:</i> Florian Müller	<i>Datum</i> 03.03.2025 <i>Antragsteller:</i>
--	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt Ziesendorf (Vorberatung)	07.04.2025	N
Gemeindevertretung Ziesendorf (Entscheidung)	30.04.2025	Ö

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ziesendorf beschließt die Satzung über die 2. Verlängerung der Veränderungssperre für eine Teilfläche des Geltungsbereichs des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 9 Gewerbegebiet „Am Mühlenberg“, siehe Anlage. Die Satzung über die 2. Verlängerung der Veränderungssperre ist ortsüblich bekannt zu machen.

Sachverhalt

Die Flurstücke 137/29, 137/30, 137/31, 137/32, 137/33, 137/34, 133/8 und 222/1 (Flur 2, Gemarkung Ziesendorf) liegen innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 5 der Gemeinde Ziesendorf. Eine Bebauung gibt es dort bislang nicht. Die Gemeinde beabsichtigt, diese Flurstücke in den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 9 zu integrieren. Planungsziele für den Bebauungsplan Nr. 9 sind die Festsetzung eines Gewerbegebiets, die Festsetzung der erforderlichen Erschließung und die Festsetzung einer Niederschlagswasserretentionsfläche. Um die städtebaulichen Zielsetzungen und Vorstellungen in dem Bereich umsetzen zu können und die notwendige Zeit für eine sachgerechte und abgewogene Planung zu gewinnen, wird über die vorgenannten Flurstücke eine Veränderungssperre verhängt.

Die Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre wurde am 24.04.2024 durch die Gemeindevertretung beschlossen und ist durch ortsübliche Bekanntmachung am 23.06.2024 in Kraft getreten. Die Verlängerung der Veränderungssperre würde demnach mit Ablauf des 22.06.2025 außer Kraft treten.

Im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9 wird zurzeit am Entwurf, der zu veröffentlichen ist, gearbeitet.

Als besonders schwierig hat sich die Tatsache erwiesen, dass das Plangebiet vom Hauptsammler eines großflächigen Drainagesystems der östlich des Plangebiets angrenzenden Ackerflächen durchflossen wird. Die Trasse quert sowohl das Plangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 5, als auch das darüberhinausgehende Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 9. Die Festsetzung der überbaubaren Flächen im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5 berücksichtigt den Hauptsammler der Ackerdrainage nicht.

Zur Vermeidung künftiger Konfrontationen mit der landwirtschaftlichen Nutzung der Ackerflächen ist es unabdingbar, eine Lösung zu finden, um sowohl das Drainagesystem zu sichern als auch die geplante bauliche Nutzung umsetzen zu können.

Die Abstimmungen zwischen Gemeinde, Investor und den Eigentümern der angrenzenden Ackerflurstücke hinsichtlich des Umgangs mit dem anfallenden Oberflächenwasser der landwirtschaftlich genutzten Flächen sind noch nicht abgeschlossen, so dass die Arbeit am Entwurf ebenfalls noch nicht abgeschlossen werden kann.

Die Erforderlichkeit der Verlängerung der Veränderungssperre ergibt sich insbesondere auch aus der Tatsache, dass im Laufe des Verfahrens als Planungsziel die Festsetzung von Lärmkontingenten auch im Bereich des mit der Veränderungssperre belegten Plangebiets hinzugekommen ist. Die Gemeinde plant mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 die Festsetzung eines Wohn- und Mischgebiets in der Nachbarschaft des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 9, was die Festsetzung der Lärmkontingente erforderlich macht. Eine Umsetzung des vorhandenen Baurechts im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 5 steht den Planungszielen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 entgegen.

Aus diesem besonderen Grund ist die Verlängerung der Veränderungssperre gemäß § 17 Abs. 2 BauGB um ein weiteres Jahr notwendig, um das Verfahren in diesem Zeitraum abzuschließen.

Finanzielle Auswirkungen

Keine

Anlage/n

1	Satzung über die 2. Verlängerung der Veränderungssperre der Gemeinde Ziesendorf (öffentlich)
---	--

Satzung über die 2. Verlängerung der Veränderungssperre der Gemeinde Ziesendorf für einen Teil des Geltungsbereichs des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 9

Auf Grund von § 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i. V. mit den §§ 14, 16 und 17 des Baugesetzbuches (BauGB) in den jeweilig gültigen Fassungen hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Ziesendorf in ihrer Sitzung am 8. Juni 2022 eine Veränderungssperre für den nach § 2 definierten räumlichen Geltungsbereich beschlossen. Am 11. April 2024 wurde die 1. Verlängerung der Veränderungssperre sowie am 30. April 2025 die 2. Verlängerung der Veränderungssperre beschlossen.

§ 1

Zu sichernde Planung

- (1) Zur Sicherung der Planung wird für die in § 2 benannten Flurstücke eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB erlassen.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich der Veränderungssperre

- (1) Der räumliche Geltungsbereich umfasst den Teil des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 9, der im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 5 liegt. Das betrifft die Flurstücke 137/29, 137/30, 137/31, 137/32, 137/33, 137/34, 133/8 und 222/1 (Flur 2, Gemarkung Ziesendorf).
- (2) Der räumliche Geltungsbereich ist auf dem beigefügten Übersichtsplan dargestellt. Der Übersichtsplan ist als Anlage Bestandteil dieser Satzung.

§ 3

Rechtswirkungen der Veränderungssperre

- (1) Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen gemäß § 14 Abs.1 BauGB
 1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden;
 2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.
- (2) Gemäß § 14 Abs.2 BauGB kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Die Entscheidung über Ausnahmen 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 2. Verlängerung der Veränderungssperre tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft. Sie tritt nach Ablauf eines Jahres, vom Tage der Bekanntmachung gerechnet, außer Kraft.
- (2) Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald das Verfahren zur Aufstellung des B-Planes Nr. 9 rechtsverbindlich abgeschlossen ist.

Auf die Vorschriften des § 18 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauGB über die fristgemäße Geltungsmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für durch die Veränderungssperre eingetretene Vermögensnachteile sowie auf die Vorschriften des § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V über die fristgemäße Geltendmachung von Verstößen gegen Verfahrens- und Formvorschriften wird hingewiesen.

Ziesendorf, ausgefertigt am

Thomas Witt
Bürgermeister

(Siegel)

