

Satzung über eine Veränderungssperre im Gebiet des künftigen Bebauungsplans Nr. 31 „Windpark Altentreptow West“ der Stadt Altentreptow

<i>Organisationseinheit:</i> Bau, Ordnung und Soziales <i>Verfasser:</i> Kevin Holz	<i>Datum</i> 21.07.2023 <i>Einreicher:</i>
--	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Stadtvertretung Altentreptow (Vorberatung)	07.08.2023	Ö
Stadtvertretung Altentreptow (Entscheidung)	08.08.2023	Ö

Sachverhalt

Die Stadtvertretung der Stadt Altentreptow hat am 04.02.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 31 „Windpark Altentreptow West“ der Stadt Altentreptow beschlossen. Auf die Beschlussvorlage 01/BV/084/2020 wird verwiesen. Des Weiteren wurde parallel für den Bereich eine Veränderungssperre erlassen (01/BV/086/2020). Die Veränderungssperre wurde bereits einmal verlängert und ist am 03.04.2023 abgelaufen.

Die wesentlichen Ziele des Bebauungsplans sind:

- Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes „Gebiete für Anlagen, die der Nutzung von Windenergie dienen“ gemäß § 11 BauNVO.
- die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Bereich des Windparks „Altentreptow West“ zu regeln. Dazu gehören insbesondere Festsetzungen im Bereich der Abstandsflächen, der Narbenhöhe sowie der Verdichtung.

Zur Sicherung der Planung vor tatsächlichen Veränderungen während des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 31 „Windpark Altentreptow West“ wird empfohlen, für den in Anlage 2 gekennzeichneten räumlichen Geltungsbereich erneut eine Veränderungssperre zu beschließen.

Rechtsgrundlage für den Erlass der Veränderungssperre ist § 17 Abs. 3 BauGB. Demnach kann die Gemeinde eine außer Kraft getretene Veränderungssperre ganz oder teilweise erneut beschließen, wenn die Voraussetzungen für ihren Erlass fortbestehen. Der erneute Erlass der Veränderungssperre kann auch dann erfolgen, wenn keine 2. Verlängerung der Veränderungssperre gemäß § 17 Abs. 2 BauGB durch die Gemeinde erfolgte, sofern besondere Umstände den erneuten Erlass erfordern.

Besondere Umstände können die erneute Veränderungssperre dann rechtfertigen, wenn eine sog. Ungewöhnlichkeit des Planverfahrens vorliegt – etwa wegen des Schwierigkeitsgrades oder des Verfahrensablaufs oder der Besonderheiten des Umfangs. Diese Ungewöhnlichkeit muss in ursächlichem Zusammenhang mit der für die Planaufstellung mehr als üblichen Zeit stehen. Zudem dürfen die besonderen Umstände und die Ursachen der Verzögerung nicht in einem der Gemeinde vorwerfbaren Fehlverhalten begründet sein.

Dementsprechend lässt sich ein erneuter Erlass einer Veränderungssperre begründen. Denn im vorliegenden Fall zeichnet sich das Planverfahren durch zahlreiche unvorhersehbare und widrige Veränderungen aus: Allen voran sind die sich in erheblicher Weise verändernden politischen Vorgaben in Folge der angestrebten Energiewende zu berücksichtigen, ebenso wie die negativen Auswirkungen des russischen Angriffskriegs auf die Ukraine auf die nationale Versorgungssicherheit. Die hierdurch entstandenen gesetzlichen Unsicherheiten sowie umfangreichen Änderungen der rechtlichen Vorgaben führen in der Folge zu einer erhöhten Schwierigkeit des Verfahrensablaufs der Planung für die Stadt. Dies kommt insbesondere in den Verzögerungen auf raumordnerischer Planungsebene zum Ausdruck. So wechselte auf Ebene der regionalen Raumordnung der Planumgriff von Fortschreibung zu Fortschreibung. Zwischendurch wurde die Fortschreibung ausgesetzt, mittlerweile gilt nicht mehr die 5. Fortschreibung, sondern wieder die 4. Fortschreibung.

All dies führt zu einem ungewöhnlichen Schwierigkeitsgrad des Planverfahrens, weshalb die Planung zusätzliche Zeit erfordert. Der Erlass einer Veränderungssperre ist folglich erforderlich, um die Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich zu gewährleisten.

Durch das planungsrechtliche Instrument der Veränderungssperre unterliegen Vorhaben und Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, die von der Satzung erfasst werden, einem Bau- bzw. Veränderungsverbot. Die Veränderungssperre gilt zunächst für zwei Jahre.

Die Personen, die dem Mitwirkungsverbot gem. § 24 KV M-V unterliegen, haben dies eigenverantwortlich anzuzeigen.

Beschlussvorschlag

Die Stadtvertretung Altentreptow beschließt:

- Für den in der Anlage 2 dargestellten Bereich südlich von Loickenzin und westlich von Altentreptow wird die Satzung über eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB im Gebiet des künftigen Bebauungsplans Nr. 31 „Windpark Altentreptow West“ der Stadt Altentreptow erlassen.
- Die Satzung über die Veränderungssperre ist ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzielle Auswirkungen

im lfd. Haushaltsjahr: ☒ nein ☐ ja	in Folgejahren: ☒ nein ☐ ja ☐ einmalig ☐ jährlich wiederkehrend		
Finanzielle Mittel stehen:			
☐ stehen zur Verfügung unter Produktsachkonto: Bezeichnung:	☐ stehen nicht zur Verfügung Deckungsvorschlag: Produktsachkonto: Bezeichnung: ☐ Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung		
Haushaltsmittel:		Haushaltsmittel:	
Soll gesamt:		Soll gesamt:	
Maßnahmesumme:		Maßnahmesumme:	
noch verfügbar:		noch verfügbar:	
Erläuterungen:			

Anlage/n

1	Veränderungssperre 08.08.2023 öffentlich
2	Übersichtskarte öffentlich

Satzung der Stadt Altentreptow vom 08.08.2023 über die Veränderungssperre für das Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 31 der Stadt Altentreptow „Windpark Altentreptow West“

Auf Grund des § 5 Abs. 1 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV-MV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.07.2011 (GVOB, MV 2011, S. 777) und der §§ 14 und 16 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) hat die Stadtvertretung der Stadt Altentreptow in ihrer Sitzung am 08.08.2023 folgende Satzung beschlossen.

**§ 1
Zu sichernde Planung**

Die Stadtvertretersitzung der Stadt Altentreptow hat in der Sitzung am 08.08.2023 beschlossen, für das in § 2 bezeichnete Gebiet den Bebauungsplan Nr. 31 der Stadt Altentreptow „Windpark Altentreptow West“ aufzustellen. Zur Sicherung der beschlossenen Planungsziele für das Gebiet wird die Veränderungssperre erlassen.

**§ 2
Räumlicher Geltungsbereich**

- (1) Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst folgende Flurstücke:
Gemarkung Loickenzin, Flur 1,
55/2, 56/3, 56/4, 56/5 teilw., 56/6, 56/7, 57/1, 57/2, 57/3 teilw., 58, 59, 60/1, 60/2, 61/1 teilw., 61/3 teilw., 61/4, 61/5 teilw., 62 teilw., 64 teilw., 66 teilw.
Gemarkung Altentreptow, Flur 1,
9/1, 9/3, 9/4, 10, 11/1, 11/2, 12, 13, 14, 15, 16/1, 16/2, 17/1, 17/2, 18/1, 18/2, 18/3, 19/1, 19/2, 20/1 teilw., 21/1, 21/2, 21/3, 21/4, 21/5, 22/1, 22/2, 22/3, 23, 24/1, 24/2, 25/1, 25/2, 25/3, 25/4, 26/1, 26/2, 27/1, 27/2, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 55, 56/2, 56/3
Gemarkung Altentreptow, Flur 11, Flurstück 2
Gemarkung Altentreptow, Flur 12, Flurstück 1 und 3
- (2) Das in seiner Begrenzung vorstehend beschriebene Gebiet ist im Lageplan dargestellt und als Anlage beigefügt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

**§ 3
Rechtswirkung der Veränderungssperre**

- (1) In dem räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen:
1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden; Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB sind:
 - a) Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben, und

- b) Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie Ausschachtungen, Ablagerungen einschließlich Lagerstätten;
 - 2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken oder baulichen Anlagen, deren Veränderung nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden
- (2) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden
- (3) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind oder auf Grund eines anderen baurechtlichen Verfahrens zulässig sind, Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

§ 4

Inkrafttreten und Außerkrafttreten der Veränderungssperre

- (1) Die Veränderungssperre tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Sie tritt nach Ablauf von zwei Jahren, vom Tag der Bekanntmachung gerechnet, außer Kraft. Auf die Zweijahresfrist ist der seit der Zustellung der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs nach § 15 BauGB abgelaufene Zeitraum anzurechnen.
- (3) Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald und soweit der Bebauungsplan für das in § 2 genannte Gebiet rechtsverbindlich wird.

Die Satzung über eine Veränderungssperre kann beim Bauamt im Rathaus, Zimmer E.10 (Rathausstraße 1, 17087 Altentreptow) während der Dienststunden eingesehen werden. Jedermann kann die Satzung einsehen und über ihren Inhalt Auskunft verlangen.

Die Dienststunden sind

Montag	8:00 bis 12:00 Uhr und 13:00 bis 16:00 Uhr
Dienstag	8:00 bis 12:00 Uhr und 13:00 bis 18:00 Uhr
Mittwoch u. Donnerstag	8:00 bis 12:00 Uhr und 13:00 bis 16:00 Uhr
Freitag	8:00 bis 12:00 Uhr

Hinweis nach § 215 Abs. 2 BauGB

Eine beachtliche Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens oder Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und Flächennutzungsplans und beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB werden gemäß § 215 Abs. 1 BauGB unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt Altentreptow unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhaltes geltend gemacht worden sind.

Hinweis nach § 18 Abs. 3 Satz 2 BauGB

Dauert die Veränderungssperre länger als vier Jahre über den Zeitpunkt ihres Beginns oder der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs nach § 15 Absatz 1 hinaus, ist den Betroffenen für dadurch entstandene Vermögensnachteile eine angemessene Entschädigung in Geld zu leisten, § 18 Abs. 1 Satz 1 BauGB. Der Entschädigungsberechtigte kann Entschädigung verlangen, wenn die in § 18 Abs. 1 Satz 1 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Auf das Erlöschen des Entschädigungsanspruchs nach § 18 Abs. 3 BauGB wird hingewiesen.

Altentreptow, 08.08.2023

Claudia Ellgoth
Bürgermeisterin

Anlage 1: Übersichtskarte mit Ausgrenzung des Geltungsbereiches

