

Vorlage zum öffentlichen Teil der Sitzung	am	TOP
des Stadtentwicklungsausschusses	08. MRZ 2018	7
des Haupt- und Finanzausschusses		
der Stadtvertretung		

- Personalrat: nein
- Gleichstellungsbeauftragte: nein
- Schwerbehindertenbeauftragte/r: nein
- Seniorenbeirat: nein

## Bebauungsplan Nr. 92 „Innenstadtbereich“

*hier: Erlass einer Satzung über die Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB*

### A) SACHVERHALT

Es wurde der Beschluss gefasst, den Bebauungsplan Nr. 92 „Innenstadtbereich“ zur Regelung der Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit von Ferienwohnungen in der Innenstadt aufzustellen. Die Stadtvertretung hatte in ihrer Sitzung am 07.12.2017 bereits den Erlass einer Satzung über die Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB gefasst, jedoch insgesamt für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 92 einschließlich der jeweils 1. Änderung der Bebauungsplangebiete Nr. 68 (teilweise), Nr. 71, Nr. 86 und Nr. 87 (teilweise). Seitens des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein, Referat Städtebau und Ortsplanung wurde aufgrund der einschlägigen Kommentierung und Rechtsprechung zum BauGB mitgeteilt, dass der Geltungsbereich einer Veränderungssperre nicht über den Geltungsbereich des dazugehörigen Bebauungsplanes hinausreichen darf. Die beschlossene Veränderungssperre ist somit nicht rechtmäßig.

Es ist somit eine erneute Beschlussfassung, bezogen jeweils auf den Geltungsbereich des dazugehörigen Bebauungsplanes, erforderlich.

### B) STELLUNGNAHME

Zur Sicherung der Bauleitplanung in diesem Gebiet schlägt die Verwaltung vor, eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB zu beschließen. Diese dient dazu, dass das Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt und erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken nicht vorgenommen werden dürfen.

Von der Veränderungssperre werden nicht berührt:

- 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,
- Unterhaltungsarbeiten sowie
- die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung.

Die Geltungsdauer einer Veränderungssperre beträgt nach § 17 Abs. 1 BauGB zwei Jahre.

Durch die Veränderungssperre wird es möglich, Bauvorhaben, die sich nicht in den Rahmen der voraussichtlichen Planungen einfügen, bis zum Ablauf der Veränderungssperre bzw. bis zur Rechtskraft des Bebauungsplanes abzulehnen.

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 14 Abs. 2 BauGB Ausnahmen von der Veränderungssperre jederzeit möglich sind, wenn dem geplanten Vorhaben überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

### C) FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Die finanziellen Mittel sind im Haushaltsplan 2018 bereitgestellt.

### D) BESCHLUSSVORSCHLAG

Die vorgelegte Satzung über die Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 92 „Innenstadtbereich“ wird beschlossen.

Der Beschluss der Stadtvertretung vom 07.12.2017 zu TOP 13 wird aufgehoben.



Bürgermeister

Sachbearbeiterin / Sachbearbeiter	<i>[Handwritten Signature]</i>
Amtsleiterin / Amtsleiter	<i>[Handwritten Signature]</i>
Büroleitender Beamter	<i>[Handwritten Signature]</i>



- im Bereich der Flur 8 die Flurstücke 1/3; 2/2; 3/2; 4; 6/1; 6/3; 6/4; 8/2; 9/1; 10/1; 11; 12/1; 12/2; 14; 15/1; 15/2; 16/1; 16/2; 17; 18; 19/2; 20/1; 21/6; 22/7; 25; 26/1; 26/2; 28/1; 29/5; 29/6; 29/7; 29/9; 29/10; 29/12; 29/13; 29/14; 29/15; 31/1; 31/4; 31/5; 35; 37; 38; 40/1; 42; 46; 48/1; 48/5; 51; 52/1; 53/1; 54/2; 55/1; 55/2; 56/1; 57/1; 57/2; 59/1; 61/1; 62/3; 62/4; 64/2; 64/3; 66/1; 68/4; 70/3; 71/2; 72/2; 72/4; 72/6; 72/7; 74/5; 74/6; 74/7; 76/1; 78; 79/1; 79/2; 80/1; 82; 83; 84; 85/3; 86; 88/3; 88/4; 89; 92/1; 92/2; 93; 95/5; 95/6; 95/7; 95/8; 95/12; 95/13; 95/14; 96/1; 97/21; 98/6; 98/7; 100/7; 102; 103/2; 103/3; 103/6; 104/3; 104/5; 104/6; 104/8; 104/9; 105/3; 105/6; 105/8; 105/10; 105/12; 106/2; 107/2; 108/1; 108/2; 108/4; 108/6; 122/44; 123/45; 131/67; 134/90; 135/90; 138/7; 140/7; 142/104; 156/7; 158/50; 159/50; 160/36; 162/80; 171/60; 173/99; 183/91; 197/94; 198/101; 201/23; 202/24; 206/100; 213/58; 218/75; 219/5; 220/5; 235/43; 236/43; 237/98; 271; 273 vollständig  
sowie die Flurstücke 97/26; 98/9; 107/3; 270/34 teilweise;
- im Bereich der Flur 9 die Flurstücke 1/1; 1/2; 2/6; 2/8; 2/9; 2/10; 2/11; 2/12; 2/13; 2/14; 2/15; 2/16; 4; 6; 7/1; 7/2; 7/4; 7/5; 7/6; 7/7; 8/1; 8/2; 9/2; 9/3; 9/4; 9/6; 9/8; 9/9; 11/2; 11/3; 11/4; 12/3; 12/4; 13/3; 15/1; 15/2; 15/3; 16/5; 16/6; 17/3; 17/4; 19/1; 19/8; 20/1; 21/2; 21/6; 21/8; 21/9; 21/10; 21/11; 22/3; 22/5; 24; 26/3; 26/8; 26/9; 29/1; 29/2; 29/3; 29/4; 30/4; 30/6; 30/7; 30/9; 32/2; 33/2; 36/3; 37/1; 38/1; 38/9; 38/10; 38/11; 40; 41; 42/2; 42/3; 42/7; 42/8; 42/9; 43/3; 44; 45/1; 47/8; 47/9; 47/10; 50/1; 50/2; 51/3; 53/1; 54/1; 55/2; 57; 62/2; 62/4; 69/1; 70; 71/3; 71/5; 71/6; 72/1; 73/3; 75/4; 75/6; 75/7; 75/8; 75/9; 75/10; 78/2; 88/39; 91/36; 126/19; 135/18; 136/74; 141/48; 151/58; 155/28; 168/52; 174/1; 175; 176; 177; 178; 179; 180; 181; 182; 183; 184; 185; 187; 188; 189; 190; 191; 192; 193; 194; 195; 196; 197; 198; 199; 200; 201; 202; 203; 204; 205; 206; 207; 208; 209; 210 vollständig;
- im Bereich der Flur 10 die Flurstücke 1/2; 1/5; 1/7; 3/2; 3/3; 7/1; 8; 9; 10/2; 10/3; 10/7; 11/1; 12/2; 13/1; 13/2; 15/3; 15/5; 15/6; 17/2; 18/1; 19/3; 19/4; 19/5; 24/1; 24/2; 25/3; 25/4; 26/1; 27/4; 27/5; 27/6; 27/7; 28/1; 28/2; 29/1; 29/2; 31/1; 32/1; 32/3; 33/2; 34/1; 34/2; 35; 36/5; 36/6; 36/7; 37/2; 37/4; 37/6; 38/1; 39; 40/4; 41/1; 41/2; 41/3; 42/1; 42/2; 42/3; 42/4; 44/1; 45/1; 46/1; 48; 50; 51; 53/1; 54/3; 55/3; 57/3; 60/5; 61/5; 63/1; 64/4; 64/6; 64/7; 64/9; 83/47; 92/49; 97/22; 100/31; 101/31; 112/36; 114/43; 124/38; 126/21; 127/21; 129/4; 130/4; 135/22; 136/22; 143/31; 160/3; 161; 163; 165; 166; 167; 168; 169; 170; 171; 172; 173; 174; 175; 176; 177; 178; 179; 180; 181; 182; 183 vollständig
- im Bereich der Flur 11 die Flurstücke 1; 2/1; 2/3; 3/4; 3/5; 5/1; 7/1; 7/2; 8/1; 8/2; 9/3; 9/4; 9/6; 9/7; 10/2; 10/3; 11/1; 12/1; 13; 14/1; 14/2; 15/2; 15/4; 15/5; 15/6; 16/1; 16/2; 16/3; 17/1; 20/2; 21/1; 22/5; 22/6; 22/7; 23/1; 24/2; 24/3; 24/4; 24/5; 24/6; 24/7; 25; 26; 29/1; 30/1; 33; 34; 35; 36; 37; 38; 39; 43; 44; 48/1; 48/2; 49/1; 49/2; 49/3; 50/1; 50/2; 51; 52; 53/3; 54/3; 55; 56/3; 57/2; 58/2; 58/3; 59; 60; 61; 63; 64; 65; 66; 73; 74; 75/1; 76/1; 79; 80/2; 82; 83; 84/1; 84/2; 85; 86/1; 87/3; 89/1; 90/3; 90/5; 91/3; 92; 93; 94/1; 94/2; 95/7; 95/8; 97; 100/1; 102/1; 104/2; 108/6; 115/33; 115/34; 115/35; 115/36; 115/38; 117; 118/1; 119/1; 121; 122; 123; 124/1; 125/1; 127/2; 128/2; 130/2; 131; 132; 133/1; 136; 137/1; 144/6; 144/8; 144/9; 145/11; 147/1; 147/4; 147/9; 148/1; 148/6; 148/17; 148/20; 149/3; 149/4; 149/5; 152/2; 152/5; 152/6; 152/7; 153; 156/127; 158/45; 160/84; 172/146; 176/6; 179/32;

183/67; 184/68; 185/69; 186/69; 187/69; 189/69; 190/69; 192/88; 195/99; 199/116;  
200/120; 204/62; 205/69; 209/41; 210/42; 212/4; 215/72; 226/40; 227/40; 228/47;  
231/135; 244/126; 250/135; 251/135; 252/98; 253/98; 254/96; 255/145; 258/19;  
259/147; 263/10; 264/10; 291/105; 292/101; 295/27; 307/23; 309/24; 310/24;  
312/24; 314/14; 329/129; 337/134; 338/134; 343/11; 353; 354; 355; 356; 357; 358;  
359; 360; 361; 362; 363 vollständig;

- alle Flurstücke befinden sich in der Gemarkung Heiligenhafen
  
- und zwar mit dem sich aus dem Lageplan, der als Anlage zur Veränderungssperre Teil der Satzung ist, ergebenden räumlichen Geltungsbereich
  - westlich Sundweg,
  - südlich Wilhelmplatz,
  - beidseitig Weidestraße,
  - nördlich Postlandstraße,
  - nördlich Weidestraße,
  - westlich Reiferbahn,
  - beidseitig Schmiedestraße,
  - nördlich Schmiedestraße,
  - östlich Bergstraße,
  - östlich Lauritz-Maßmann-Straße,
  - südlich Am Strande,
  - südlich Werftstraße,
  - nördlich Wilhelmsplatz

## **§ 2 Rechtswirkungen**

- (1) Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre (§ 1) 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) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann gemäß § 14 Abs. 2 BauGB von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden.
  
- (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.

### **§ 3 Inkrafttreten und Außerkrafttreten der Veränderungssperre**

- (1) Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Die Veränderungssperre tritt nach Ablauf von zwei Jahren nach ihrer Bekanntmachung außer Kraft, wenn sie nicht gemäß § 17 Abs. 1 Satz 3 oder Abs. 2 BauGB verlängert wird. Auf die Zweijahresfrist ist der seit der Zustellung der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs nach § 15 Abs. 1 BauGB abgelaufene Zeitraum anzurechnen. Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald und soweit die Bauleitplanung für den in § 1 genannten räumlichen Geltungsbereich rechtsverbindlich abgeschlossen ist.

Heiligenhafen, den

Stadt Heiligenhafen  
Der Bürgermeister  
-Bauverwaltung-

(Heiko Müller)  
Bürgermeister

