

# Gemeinde Upahl

## Vorlage öffentlich

VO/10GV/2023-0596

öffentlich

# 1. Änderung B- Plan Nr. 4 "An der Silberkuhle" hier: Erlass einer Veränderungssperre gem § 14 BauGB

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt <i>Sachbearbeiter:</i> Ivon Drewes	<i>Datum</i> 28.02.2023 <i>Verfasser:</i>
---	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Upahl (Entscheidung)	09.03.2023	Ö
Gemeindevertretung Upahl (Entscheidung)	22.03.2023	Ö

## Beschlussvorschlag

1. Die Gemeindevertretung beschließt die Satzung der Gemeinde Upahl über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich der in Aufstellung befindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „An der Silberkuhle“.

2. Die Satzung ist auszufertigen und bekannt zu machen.

## Sachverhalt

In der Gemeinde Upahl besteht der Bebauungsplan Nr. 4 „An der Silberkuhle“. Mit diesem Bebauungsplan werden Gewerbe- und Industrieflächen festgesetzt. Es handelt sich derzeit um die einzigen entsprechend nutzbaren Flächen im Gemeindegebiet. Der Bebauungsplan ist seit dem Jahr 2004 rechtskräftig.

Die Gemeindevertretung hat am heutigen Tage den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „An der Silberkuhle“ der Gemeinde Upahl gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Planungsziel für das Gesamtgebiet des Bebauungsplans ist der Ausschluss der ausnahmsweise in Gewerbe- bzw. Industriegebieten zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sowie § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO. Der Ausschluss erfolgt durch textliche Änderung des Bebauungsplans.

Gemäß § 14 BauGB kann die Gemeinde bei Vorliegen eines Aufstellungsbeschlusses für einen Bebauungsplan eine Veränderungssperre erlassen, um die beabsichtigte Planung in dem Aufstellungsgebiet zu sichern. Da bereits konkrete Nutzungen (Beginn der rechtswidrigen Errichtung einer

Containeranlage für ca. 400 Flüchtlinge) bekannt sind, die dem Planungsziel der Gemeinde widersprechen, sollte die durch die Gemeinde beabsichtigte 1. Änderung des Bebauungsplans durch eine Veränderungssperre gesichert werden.

Erforderlich für eine Veränderungssperre ist eine hinreichende Konkretisierung der planerischen Absichten der Gemeinde (vgl. VGH München, Urt. v. 27.01.2017 - 15 B 16.1834). Eine hinreichende Konkretisierung liegt hier vor, da das Ziel der Planänderung in Gestalt des textlichen Ausschlusses ausnahmsweise zulässiger Nutzungen im Sinne der §§ 8 Abs. 3 Nr. 2 und 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO eindeutig bestimmbar ist.

## Finanzielle Auswirkungen

<b>a.) bei planmäßigen Ausgaben:</b>		<b>Deckung durch Planansatz in Höhe von:</b>	0,00 €
Gesamtkosten:	00,00 €	im Produktsachkonto ( PSK ):	00000.00000000
<b>b.) bei nicht planmäßigen Ausgaben:</b>		<b>Deckung erfolgt über:</b>	
Gesamtkosten:	00,00 €	1. folgende Einsparungen :	
zusätzliche Kosten:	00,00 €	im PSK 00000.00000000 in Höhe von:	00,00 €
		Bezeichnung	
		im PSK 00000.00000000 in Höhe von:	00,00 €
		Bezeichnung	
		im PSK 00000.00000000 in Höhe von:	00,00 €
		Bezeichnung	
		...	
		2. folgende Mehreinnahmen:	
		im PSK 00000.00000000 in Höhe von:	00,00 €
		Bezeichnung	
		im PSK 00000.00000000 in Höhe von:	00,00 €
		Bezeichnung	
		im PSK 00000.00000000 in Höhe von:	00,00 €
		Bezeichnung	
		...	

## Anlage/n

1	Entwurf Satzung Veränderungssperre Stand 09.03.2023 PG (öffentlich)
2	Anlage 1 - Geltungsbereich Veränderungssperre (öffentlich)

## **Satzung der Gemeinde Upahl über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich der in Aufstellung befindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „An der Silberkuhle“**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Upahl hat in ihrer Sitzung am ... auf Grund der §§ 14 und 16 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (Bundesgesetzblatt I S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 10.09.2021 (Bundesgesetzblatt I S. 4147) und des § 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.07.2011 folgende Satzung beschlossen:

### **§ 1 Zu sichernde Planung**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Upahl hat in ihrer Sitzung vom ... beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „An der Silberkuhle“ aufzustellen.

Das Planungsziel der 1. Änderung bleibt die unveränderte Erhaltung des Gebietscharakters Gewerbe und Industrie, allerdings unter Ausschluss der bisher ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) in Gewerbegebieten sowie § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) in Industriegebieten.

Zur Sicherung dieser Planung für dieses Gebiet wird die Veränderungssperre erlassen.

### **§ 2 Räumlicher Geltungsbereich**

Die Veränderungssperre erstreckt sich auf die nachfolgend aufgeführten Flurstücke:

30/5, 40, 29/1, 30/22, 29/69, 27/3, 29/62, 77/6, 62/43, 62/74, 62/39,29/48, 29/50, 29/58, 28/12, 62/43, 62/15, 62/22, 62/17, 62/47, 62/20, 62/41, 62/56, 62/57, 29/74, 29/75, 26/18, 26/17, 29/66, 29/65, 29/61, 29/5, 29/10, 29/12, 29/18, 29/26, 29/25, 29/46, 29/72, 29/77, 29/73, 29/76, 29/68, 29/37, 30/20, 29/42, 30/19, 29/35, 29/34, 29/39, 30/13, 29/41, 1/1, 29/40, 2/3, 7/3, 8/4, 8/3, 25/3, 19/3, 29/52, 27/10, 29/53, 24/10, 28/6, 28/7, 24/8, 24/9, 26/16, 29/79, 29/78, 29/24, 29/55, 29/3, 29/22, 29/56, 29/30, 29/20, 29/64, 29/71, 29/70, 62/11, 64/3, 66/4 und 65/4 der Flur 1 in der Gemarkung Upahl.

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre entspricht dem Geltungsbereich der in Aufstellung befindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „An der Silberkuhle“. Er ergibt sich aus der Karte, die als Anlage 1 Teil dieser Satzung ist.

### **§ 3 Rechtswirkung der Veränderungssperre**

In dem räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen:

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt und 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. erheblich oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden.

Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Stadt nach Maßgabe des Bauordnungsrechtes 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 von der Veränderungssperre nicht berührt.

### **§ 4 Außerkrafttreten der Veränderungssperre**

Die Veränderungssperre 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 Baugesuches nach § 15 BauGB abgelaufene Zeitraum anzurechnen. Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald und soweit der Bebauungsplan für das in § 2 genannte Gebiet rechtsverbindlich wird.

Hinweise: Auf die Vorschriften des § 18 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauGB über die Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für eingetretene Vermögensnachteile durch die Veränderungssperre nach § 18 und des § 18 Abs. 3 über das Erlöschen der Entschädigungsansprüche bei nicht fristgerechter Geltendmachung wird hingewiesen.

**Satzung der Gemeinde Upahl über die Veränderungssperre  
für den Geltungsbereich der in Aufstellung befindlichen  
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "An der Silberkuhle"**

**Abgrenzung des Geltungsbereiches**

**Geltungsbereich  
der 1. Änderung des  
Bebauungsplanes Nr. 4**



**M 1 : 4.000**

Kartengrundlage: ALKIS 2023-03  
Koordinatensystem ETRS89  
Höhenbezugssystem DHHN 92