

Beschlussvorlage

VBE/2179/2024/GGE

Beschluss der Gemeindevertretung Gelbensande über die Verlängerung der Veränderungssperre für den zukünftigen Planbereich des B-Planes Nr. 7 "Kultur und Bewegungspark" der Gemeinde Gelbensande

Amt/Aktenzeichen: BuE / Verlängerung Veränderungssperre	Erstellungsdatum: 10.01.2024
Verfasser: Ines Patza	Status: öffentlich

Beratungsfolge

Datum der Sitzung	Gremium
01.02.2024	Bauausschuss Gelbensande
07.03.2024	Gemeindevertretung Gelbensande

Sachverhalt und Stellungnahme der Verwaltung:

Am 24.02.2022 wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Gelbensande der Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Nr. 7 „Kultur- und Bewegungspark“ für einen Teilgebiet der ehemalige „Osmostfläche“ gefasst.

Die Planungsanzeige an das Amt für Raumordnung und Landesplanung sowie an den Landkreis Rostock erfolgte.

Zur Sicherung der Planungen für den zukünftigen Planbereich wurde auf derselben Sitzung eine Veränderungssperre nach §§ 14 und 16 BauGB als Satzung beschlossen. Die Satzung über die Veränderungssperre ist mit Ablauf des 03.06.2022 in Kraft getreten.

Eine Veränderungssperre tritt nach § 17 (1) BauGB nach Ablauf von 2 Jahren außer Kraft, kann aber durch die Gemeinde um 1 Jahr verlängert werden.

Der hier dargestellte Geltungsbereich des B-Planes ist identisch für die Veränderungssperre.



Zu beachten ist, dass die Veränderungssperre zwingend an die Ziele des zukünftigen B-Planes, formuliert im Aufstellungsbeschluss, gebunden ist.

Gemäß Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Nr. 7 wurden die folgenden Planungsziele formuliert:

- die Errichtung einer Sportanlage inkl. dem Nutzungszweck entsprechende Gebäude und bauliche Anlagen
- der Bau eines Mehrgenerationsspielplatzes
- die Ausweisung einer Fläche für Kleingewerbe
- die Schaffung einer Feuerwehrekampfbahn sowie der
- Bau einer verkehrlichen Anbindung zwischen dem Wohngebiet „Heidering“ und dem Sportplatzweg zur Entlastung des innerörtlichen Verkehrs

Im Laufe der letzten 2 Jahre haben sich durch mehrere Umstände, die mit dem geplanten Erwerb der Fläche zusammenhängen, die Ziele der Gemeinde sowohl was die anzukaufenden Flächen, als auch die städtebaulichen Planungsziele für diese Areale geändert.

Eine entsprechende Beschlusslage besteht nicht.

Aktueller Sachstand:

In einem Schreiben des Bürgermeisters an Frau Schwesig, wird die aktuelle Situation zum Erwerb der Osmosefläche geschildert und das sich erheblich verkleinerte Vorhaben wie folgt beschrieben:

Die Gemeinde Gelbensande erwirbt die 2 Grundstücke, die als Wald und Freifläche mit Wald ausgewiesen sind. Damit hätten wir einen Baustein für das Hochwasserschutzkonzept und eine Verbesserung des Lärmschutzes zwischen dem mehrgeschossigen Wohngebiet und der B105. Auf der vorhandenen Freifläche könnten ein Bolzplatz, ein Spielplatz und ein Trimm-Dich-Pfad entstehen. Also die Minimalvariante des angedachten Kultur- und Bewegungsparks.

Diese Minimalvariante reiht sich in das Konzept „grüne und soziale“ Gemeinde ein.

In der Dezembersitzung der Gemeindevertretung wurde außerdem über die mögliche Nutzung der Freiflächen durch Photovoltaikanlagen hingewiesen.

Da nicht absehbar ist, was die Gemeinde nun wirklich umsetzen kann, sollte die Veränderungssperre verlängert werden.

Wenn dies geregelt ist, sollte der bestehende Aufstellungsbeschluss zum B 7 sowie die Veränderungssperre aufgehoben werden, da ansonsten jegliches Handeln gegen die Beschlusslage der Gemeinde verstoßen würde und damit für die Zukunft jeglichen vertraglich zu schließenden Vereinbarungen die rechtliche Handlungsgrundlage entzogen wird.

Die Verwaltung empfiehlt daher

1. Die Satzung über die Veränderungssperre um ein Jahr zu verlängern
2. Wenn die Entscheidung über den Ankauf von Flächen, die weitere Nutzung usw. getroffen ist, den Aufstellungsbeschluss und die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 7 aufzuheben, da ansonsten die bestehende Beschlusslage der Gemeinde andersartige städtebauliche Entwicklungen nicht ermöglicht.

Nicht außer Acht zu lassen ist bei jeglicher Entscheidung der Gemeinde, dass die Osmosefläche nur für eine gewerbliche Nutzung saniert wurde. Für eine Nutzung mit hohem Versiegelungsgrad und wenig Erdbewegung/Bodenkontakt.

Stellungnahme des Bauausschusses:

Der Bauausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung mit 6 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 0 Stimmenthaltungen dem Beschlussvorschlag zuzustimmen.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Gelbensande beschließt die am 03.06.2022 in Kraft getretene Satzung über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 7 gem. § 17 (1) BauGB um ein Jahr zu verlängern.

Sowie die Entscheidung über den Ankauf von Flächen, die weitere Nutzung usw. für den Geltungsbereich des B-Planes 7 oder andere Flächen des Osmosegeländes getroffen ist, die dann nicht mehr mit dem Aufstellungsbeschluss und der Veränderungssperre für den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 7 vereinbar sind, sind beide Beschlüsse (Beschluss Nr. VBE/2004/2022/GGE und VBE/2006/2022/GGE) aufzuheben, da ansonsten die bestehende Beschlusslage der Gemeinde andersartige städtebauliche Entwicklungen nicht ermöglicht.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Vertreter:

davon anwesend:

Zustimmung:

Ablehnung:

Enthaltung: