



**Datum:** 03.11.2017  
**Aktenzeichen:** 60  
**Fachbereich:** Fachgruppe Bauverwaltung  
Herr Pomian  
**Tel.:** 05195 94060  
**E-Mail:** b.pomian@gemeinde-neuenkirchen.de

► **0220/2017**

**BESCHLUSSVORLAGE**  
öffentlich

**Satzung der Gemeinde Neuenkirchen zum Erlass einer Veränderungssperre im Bereich der in Aufstellung befindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Ortsmitte Neuenkirchen" mit örtlichen Vorschriften über Gestaltung.**

Beratungsfolge					
Gremium	Behandlung	Termin	Ja	Nein	Enth.
Bauausschuss	Vorberatung	07.11.2017			
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	09.11.2017			
Gemeinderat Neuenkirchen	Entscheidung				

**BESCHLUSSVORSCHLAG / EMPFEHLUNGSBESCHLUSS:**

Zur Sicherung der Planungsziele der in Aufstellung befindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Ortsmitte Neuenkirchen“ im Kernort Neuenkirchen mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung wird für den Planbereich dieses Bebauungsplanes die Veränderungssperre als Satzung beschlossen.

**SACHVERHALT / RECHTSLAGE; STELLUNGNAHME DES AMTES:**

Der Rat der Gemeinde Neuenkirchen hat in seiner Sitzung am 20.10.2016 den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Ortsmitte Neuenkirchen“ einschließlich örtlicher Bauvorschriften, gefasst.

Die Gemeinde Neuenkirchen strebt für die im räumlichen Geltungsbereich des v. g. Bebauungsplanes gelegenen Grundstücksflächen die städtebauliche und gestalterische

Aufwertung der Ortsmitte als Wohn- und Lebensmittelpunkt für alle Altersgruppen an. In diesem Zusammenhang sollen Nutzungen, die geeignet sind, die angestrebte städtebauliche Entwicklung zu beeinträchtigen oder gar unmöglich zu machen, auf ihre Zulässigkeit geprüft und ggfls. ausgeschlossen werden.

Anlass der Änderung des Bebauungsplanes und der nunmehr aufzustellenden Veränderungssperre ist die Bauvoranfrage zur Nutzungsänderung eines Sanitärausstellungsraumes zu einer Spielhalle auf dem Grundstück Hauptstraße 9 in Neuenkirchen. Der Rat hat die Zurückstellung des Baugesuches gem. § 15 BauGB beschlossen.

Das Bauleitplanverfahren zu dieser 1. Änderung befindet sich im Planungsstadium der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB.

Der Antrag auf Zurückstellung des Baugesuches wirkt rechtlich bis zum 20.12.2017, weil der Landkreis Heidekreis der Antragstellerin des Baugesuches am 20.12.2016 mitgeteilt hat, dass ihr seitens der Gemeinde Neuenkirchen dieser Antrag auf Zurückstellung vorliegt. Eine Verlängerung des Antrages auf Zurückstellung über ein Jahr hinaus ist rechtlich nicht möglich. Das hat zur Folge, dass der Landkreis Heidekreis ab dem 20.12.2017 über den Umnutzungsantrag der Antragstellerin zu entscheiden hat.

Da das Änderungsverfahren zum Bebauungsplan bis zum 20.12.2017 nicht rechtsverbindlich abgeschlossen sein wird, müsste der Landkreis nach den derzeitigen rechtswirksamen Festsetzungen des Bebauungsplanes entscheiden und dem Antragsbegehren zustimmen.

Das Grundstück liegt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 „Ortsmitte Neuenkirchen“ und ist als Mischgebiet gem. § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Weitere Festsetzungen der Zulässigkeit oder Unzulässigkeit sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Die Zulässigkeit der beantragten Nutzungsänderung kann somit aus § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO abgeleitet werden, da diese Nutzungen, wenn sie in einem rechtsverbindlichen Bebauungsplan nicht ausgeschlossen oder ausnahmsweise zugelassen wurde, allgemein zulässig sind. Lediglich eine Änderung des Bebauungsplanes könnte die beantragte Nutzung unterbinden und die Möglichkeiten der v. g. Steigerung der Attraktivität der Ortsmitte als Versorgungs- und Lebensmittelpunkt der Gemeinde eröffnen.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 sollen daher auf Grund der in der Ortsmitte räumlich konzentrierten Versorgungseinrichtungen sowie die Ortsmitte prägenden sozialen, kirchlichen, kulturellen und touristisch relevanten Einrichtungen für das unmittelbare Umfeld des Ortskernes die Nutzungen ausgeschlossen werden, welche auf die angestrebte städtebauliche Entwicklung negativen Einfluss haben bzw. diese unmöglich machen können. Hierzu zählen u. a. Vergnügungsstätten (z. B. Spielhallen).

Zur Sicherung der Planungsziele der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 soll eine Veränderungssperre in dem Bereich der Misch- und Dorfgebiete nördlich der Pastor-Wittkopf-Straße, westlich der Soltauer Straße, östlich und westlich der Kirchstraße sowie nördlich und südlich der Hauptstraße der in Aufstellung befindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.22 „Ortsmitte Neuenkirchen“ als Satzung beschlossen werden. Mit der Bekanntmachung in der Böhme-Zeitung tritt die Veränderungssperre in Kraft. Sie tritt außer Kraft, sobald die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 in Kraft tritt, spätestens jedoch nach Ablauf von zwei Jahren. Die Geltungsdauer kann um ein weiteres Jahr verlängert werden.

Ausnahmen von der Veränderungssperre, die im Einklang mit der Planung stehen, sind möglich. Hierüber entscheidet die Baugenehmigungsbehörde, der Landkreis Heidekreis, im Einvernehmen mit der Gemeinde Neuenkirchen.

Dem Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 liegt ein städtebauliches Konzept zu Grunde, aus dem durch textliche Festsetzung der Ausschluss von Vergnügungsstätten bezogen auf die im Bebauungsplan festgesetzten Mischgebiete und Dorfgebiete wie folgt hervor geht:

### **„§ 2 Textliche Festsetzungen:**

- (1) Ausschluss von Vergnügungsstätten im Mischgebiet  
(gem. § 1 Abs. 5 und 6 i. V. m. § 6 BauNVO)

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Mischgebiete (§ 6 BauNVO) werden Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen. Hierzu zählen insbesondere Spielhallen, Spielkasinos, Spielbanken, Wettbüros, Striptease-Lokale und Sex-Kinos.

- (2) Ausschluss von Vergnügungsstätten im Dorfgebiet  
(gem. § 1 Abs. 6 i. V. m. § 3 5 BauNVO)

Innerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten Dorfgebietes (§ 5 BauNVO) sind ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten gem. § 5 Abs. 3 BauNVO unzulässig. Hierzu zählen insbesondere Spielhallen, Spielkasinos, Spielbanken, Wettbüros, Striptease-Lokale und Sex-Kinos.“

Bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 handelt es sich um einen textlichen Bebauungsplan, so dass auf die nochmalige Festsetzung von bereits rechtsverbindlich festgesetzten Arten der baulichen Nutzung (z. B. Mischgebiete oder Dorfgebiete) verzichtet wird. Auf die Beschlussvorlage zum Aufstellungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 wird ausdrücklich Bezug genommen und mit Blick auf die Darlegung der städtebaulichen Gründe, die zur 1. Änderung führen, und hingewiesen.

Der räumliche Geltungsbereich dieser Veränderungssperre erstreckt sich auf die im räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 gelegenen Misch- und Dorfgebiete und bezieht aus Gründen der Zweckmäßigkeit die randlichen angrenzend festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen mit ein. Die im Bebauungsplan Nr. 22 rechtsverbindlich festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete werden nicht in die Veränderungssperre einbezogen, da darin die regelungsbedürftigen Vergnügungsstätten nicht zulässig sind und daher auch nicht ausgeschlossen werden müssen.

Der ausgearbeitete Satzungstext ist Anlage und Bestandteil dieser Vorlage.

### **Rechtsgrundlage:**

#### § 14 BauGB „Veränderungssperre“

- (1) Ist ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans gefasst, kann die Gemeinde zur Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich eine Veränderungssperre mit dem Inhalt beschließen, dass
1. Vorhaben im Sinne des § 29 nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen;
  2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden dürfen.

- (2) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. 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 von der Veränderungssperre nicht berührt.

#### § 16 BauGB „Beschluss über die Veränderungssperre“

- (1) Die Veränderungssperre wird von der Gemeinde als Satzung beschlossen.
- (2) Die Gemeinde hat die Veränderungssperre ortsüblich bekannt zu machen. Sie kann auch ortsüblich bekannt machen, dass eine Veränderungssperre beschlossen worden ist; § 10 Abs. 3 Satz 2 bis 5 ist entsprechend anzuwenden.

#### § 17 BauGB „Geltungsdauer der Veränderungssperre“

- (1) Die Veränderungssperre tritt nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft. Auf die Zweijahresfrist ist der seit der Zustellung der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs nach § 15 Abs. 1 abgelaufene Zeitraum anzurechnen. Die Gemeinde kann die Frist um ein Jahr verlängern.
- (2) Wenn besondere Umstände es erfordern, kann die Gemeinde die Frist bis zu einem weiteren Jahr nochmals verlängern.
- (3) Die Gemeinde kann eine außer Kraft getretene Veränderungssperre ganz oder teilweise erneut beschließen, wenn die Voraussetzungen für ihren Erlass fortbestehen.
- (4) Die Veränderungssperre ist vor Fristablauf ganz oder teilweise außer Kraft zu setzen, sobald die Voraussetzungen für ihren Erlass weggefallen sind.
- (5) Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald und soweit die Bauleitplanung rechtsverbindlich abgeschlossen ist.

#### **HAUSHALTSMÄSSIGE BEURTEILUNG:**

Haushaltsmittel sind im Haushaltsplan für das Haushaltsjahr 2018 eingeplant.

