

A. SACHVERHALT

In der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses des Rates der Stadt Monschau am 30.08.2016 liegt dem Ausschuss die Beschlussvorlage zur Aufstellung des Bebauungsplanes Monschau Nr. 4 „Hargard“ vor.

Um für den Zeitraum des Bauleitplanverfahrens Einfluss nehmen zu können, falls der Planung entgegenstehende Vorhaben eingereicht und diese die Durchführung der Planung verhindern oder wesentlich erschweren würden, sollte nach entsprechender Beschlussfassung auf Grundlage des Aufstellungsbeschluss zur Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich eine Veränderungssperre beschlossen werden mit dem Inhalt, dass

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB 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.

Von der Veränderungssperre können Ausnahmen zugelassen werden, wenn Vorhaben öffentlichen Belangen nicht entgegenstehen. Die Geltungsdauer der Veränderungssperre beträgt zwei Jahre nach Rechtskraft und kann um ein Jahr verlängert werden. Darüber hinaus tritt die Veränderungssperre mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes außer Kraft.

Der Geltungsbereich der Veränderungssperre erstreckt sich auf den gesamten Bereich des Bebauungsplanes Monschau Nr. 4. Der genaue Geltungsbereich ist Anlage 1 der Satzung zum Erlass der Veränderungssperre zu entnehmen. Die Bekanntmachung der Satzung über die Veränderungssperre erfolgt nachdem der Aufstellungsbeschluss über den Bebauungsplan ortsüblich bekannt gemacht wurde.

B. FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Der Erlass einer Veränderungssperre hat keine direkten finanziellen Auswirkungen.

Jedoch entsteht eine Entschädigungspflicht für entstandene Vermögensnachteile gemäß § 18 BauGB, wenn die Veränderungssperre länger als vier Jahre über den Zeitpunkt ihres Beginns oder der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs gemäß § 15 BauGB hinaus andauert.

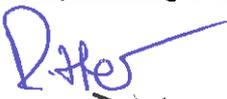
C. ÖKOLOGISCHE AUSWIRKUNGEN

Keine.

D. RECHTSLAGE

Der Rat ist gemäß § 41 Abs. 1 Buchstabe f) GO NRW zuständig für den Erlass, die Änderung und die Aufhebung von Satzungen und sonstigen ortsrechtlichen Bestimmungen.

Nach § 15 Ziffer 6.7 der Hauptsatzung der Stadt Monschau bereitet der Bau- und Planungsausschuss die Beschlüsse des Rates bei Entscheidungen der Gemeinde nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches, die nicht nach dem Gesetz in andere Zuständigkeiten fallen, Geschäfte der laufenden Verwaltung oder seine eigene Zuständigkeit gemäß Hauptsatzung sind, vor.


(Ritter)


(ges. Boden)

ANLAGEN
Satzungstext
Geltungsbereich
Begründung

Satzung

über eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes Monschau Nr. 4 „Hargard“

Auf Grundlage der §§ 14 und 16 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25.06.2015 (GV.NRW.S.496) hat der Rat der Stadt Monschau am folgende Veränderungssperre beschlossen:

§ 1 Anordnung der Veränderungssperre

Zur Sicherung der Bauleitplanung für den Planbereich des Bebauungsplanes Monschau Nr. 4 (Aufstellungsbeschluss: Planungsausschuss am 30.08.2016) wird eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB erlassen.

§ 2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst konkret folgende Grundstücke: Gemarkung Monschau, Flur 1, Flurstück 403 (Teilfläche), Flurstück 765, Flurstück 766, Flurstück 742 sowie das Flurstück 417.

Die Grenzen des Geltungsbereiches sind in dem als Anlage 1 beigefügten Lageplan dargestellt. Der Plan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 3 Inhalt der Veränderungssperre

Im Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen

- Vorhaben i. S. d. § 29 BauGB, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben nicht durchgeführt und bauliche Anlagen nicht beseitigt werden,
- erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

Unberührt bleiben

- Vorhaben, die vor dem In-Kraft-Treten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind,
- Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem In-Kraft-Treten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen,
- Unterhaltungsarbeiten,
- die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung.

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.

§ 4 Geltungsdauer

Gemäß § 17 BauGB tritt eine Veränderungssperre nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft. Auf diese Zweijahresfrist ist der seit 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

rechtsverbindlich abgeschlossen ist.

§ 5 Inkrafttreten

Die Veränderungssperre tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Bekanntmachungsanordnung

Die vorstehende Satzung wird hiermit gemäß § 16 Abs. 2 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

Die Satzung über die Veränderungssperre kann während der Dienstzeiten bei der Stadt Monschau, Fachbereich I.1, Zimmer 410, Laufenstraße 84, 52156 Monschau, eingesehen werden.

Auf die Rechtsfolgen der nachstehenden Bestimmungen des Baugesetzbuches und der Gemeindeordnung NRW wird hingewiesen:

Baugesetzbuch § 18 Abs. 2 Satz 2 und 3:

Der Entschädigungsberechtigte kann Entschädigung verlangen, wenn die in Absatz 1 Satz 1 bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt.

Gemeindeordnung NRW § 7 Abs. 6 Satz 1:

Die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften dieses Gesetzes können beim Zustandekommen dieser Satzung nach Ablauf eines Jahres seit ihrer Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
- b) die Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekanntgemacht worden,
- c) der Bürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder
- d) der Form- oder Verfahrensmangel wurde gegenüber der Gemeinde vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet, die den Mangel ergibt.

Monschau, den

(Ritter)
Bürgermeisterin

Anlage 1 „Geltungsbereich“

Aushang:	
vom	Bestätigung Aushang:
bis	Bestätigung Abhang:

Anlage 1 (Geltungsbereich)

Als Bestandteil der Satzung über eine Veränderungssperre für den Planbereich des Bebauungsplanes Monschau Nr. 4 „Hargard“



Begründung zur Satzung über eine Veränderungssperre für den Planbereich des Bebauungsplanes Monschau Nr. 4 „Hargard“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst den Standort eines KFZ-Betriebes, des städtischen Bauhofes sowie eines Abfallentsorgungsunternehmens im Bereich Hargard und umfasst die Grundstücke der Gemarkung Monschau, Flur 1, Flurstück 403 (Teilfläche), Flurstück 765, Flurstück 766, Flurstück 742 sowie das Flurstück 417.

Zielsetzung des Bebauungsplanes ist es zum einen, für den ansässigen KFZ-Betrieb die planungsrechtlichen Grundlagen für Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen, um den Standort langfristig zu sichern. Der Betrieb hat sich bereits seit geraumer Zeit an diesem Standort etabliert, bauliche Erweiterungsmöglichkeiten sind jedoch aufgrund der derzeitigen planungsrechtlichen Beurteilung nur eingeschränkt möglich.

Zum anderen soll mit dem Bauleitplanverfahren das Gelände der ehemaligen Straßenmeisterei, auf dem der städtische Bauhof und ein Abfallentsorgungsunternehmen ansässig sind, die planungsrechtliche Grundlage für Entwicklungsmöglichkeiten und Folgenutzungen geschaffen werden. Es zeichnet sich ab, dass das Abfallentsorgungsunternehmen den Standort aufgibt und das Gelände und die baulichen Anlagen einer Folgenutzung zugeführt werden können. Das Betriebsgelände des städtischen Bauhofes verfügt derzeit nicht über ausreichende Einrichtungen und bauliche Anlagen für die Aufgabenerfüllung, denn es fehlen Unterstellmöglichkeiten für den Fuhrpark, ein LKW-Waschplatz sowie geeignete Lagermöglichkeiten für Abfall und Baumaterialien. Das angrenzende Betriebsgelände des Abfallentsorgungsunternehmens entspricht in idealer Art und Weise diesen Anforderungen. Die Lagegunst der Fläche Hargard für den städtischen Bauhof wird bestimmt durch die verkehrsgünstige Lage direkt an der B 258 im zentralen Bereich der Tätigkeit, der Art der vorhandenen baulichen Anlagen und deren Erweiterungsmöglichkeiten innerhalb des Geländes sowie der Art der angrenzenden Nutzungen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Monschau stellt den Standort des KFZ-Betriebes als gemischte-Bauflächen dar und den Standort des städtischen Bauhofes und des Entsorgungsunternehmens als Flächen für Versorgungsanlagen und die Abfallentsorgung, Zweckbestimmung Bauhof und Abfall dar. Entsprechend diesen Darstellungen ist es geplant, im Bebauungsplan für den KFZ-Betrieb als Art der baulichen Nutzung – auch aufgrund der in direkter Nähe liegenden landwirtschaftliche Hofstellen – ein Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festzusetzen und für die übrigen Bereiche Flächen für Versorgungsanlagen und die Abfallentsorgung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB. Dabei werden die zulässigen Nutzungsarten entsprechend der vorhandenen und angestrebten Nutzung weiter konkretisiert. Gleichzeitig sollen mit Festzungen zum Maß der baulichen Nutzung gemäß § 19 BauNVO und der überbaubaren Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO bauliche Entwicklungsmöglichkeiten definiert werden.

Zur Sicherung der Planung für den Zeitraum des Bauleitplanverfahrens ist der Erlass einer Veränderungssperre erforderlich, um der Planung entgegenstehende Vorhaben, die die Durchführung dieser unmöglich machen oder wesentlich erschweren würden, verhindern zu können.

Monschau, den 25.08.2016

(Ritter)

Bürgermeisterin