



Satzung

der Gemeinde Aumühle

über den Erlass der Veränderungssperre für den Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Billenkamp“ mit den Straßenzügen "Bergstraße", "Große Straße", "Ellerhorst", "Steinstraße", "Bleicherstraße", "Mittelweg", "Gärtnerstraße", "Kurze Straße", "Grasweg", "Billeweg" und "Zum Wiesengrund" - Teilbereich "Bergstraße" und "Große Straße"

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Aumühle hat am 26.03.2020 den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Billenkamp“ mit den Straßenzügen "Bergstraße", "Große Straße", "Ellerhorst", "Steinstraße", "Bleicherstraße", "Mittelweg", "Gärtnerstraße", "Kurze Straße", "Grasweg", "Billeweg" und "Zum Wiesengrund" - Teilbereich "Bergstraße" und "Große Straße" gefasst.

Zur Sicherung der Planung hat aufgrund der § 14 bis § 16 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939), in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein in der Fassung vom 28.02.2003 (GVOBl. Schl.-H. S. 57), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVOBl. Schl.-H. S. 566) die Gemeindevertretung Aumühle in ihrer Sitzung am 02.09.2021 folgende Satzung über den Erlass der Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 9 "Billenkamp" erlassen.

§ 1

Für das in § 2 der Satzung bezeichnete Gebiet (räumlicher Geltungsbereich) besteht eine Veränderungssperre.

§ 2

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Billenkamp“ mit den Straßenzügen "Bergstraße", "Große Straße", "Ellerhorst", "Steinstraße", "Bleicherstraße", "Mittelweg", "Gärtnerstraße", "Kurze Straße", "Grasweg", "Billeweg" und "Zum Wiesengrund" - Teilbereich "Bergstraße" und "Große Straße" in der Gemeinde Aumühle.

Zusätzlich ist der Geltungsbereich im beigefügten Plan dargestellt, der als Anlage zur Veränderungssperre Teil der Satzung ist.

§ 3

Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen:

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder 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 die einer bauaufsichtlichen Genehmigung oder Zustimmung bedürfen oder die der Bauaufsichtsbehörde angezeigt werden müssen oder über die in einem anderen Verfahren entschieden wird;

- b) Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie Ausschachtungen, Ablagerungen einschließlich Lagerstätten, auch wenn sie keine Vorhaben nach Buchstabe a) sind;
2. Erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken von baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

§ 4

Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden.
Die Planungsziele sind als Anlage zur Veränderungssperre Teil der Satzung.

§ 5

Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

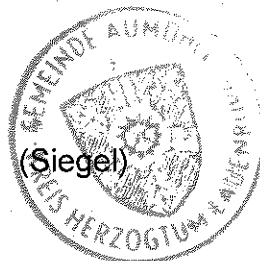
§ 6

Diese Satzung tritt am Tage nach der erfolgten Bekanntmachung in Kraft. Sie tritt mit Ablauf von 2 Jahren, vom Tage der erfolgten Bekanntmachung gerechnet, außer Kraft. 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 Falle außer Kraft, sobald und soweit der Bebauungsplan für das in § 2 dieser Satzung genannte Gebiet rechtsverbindlich wird.

Etwaige Mängel der Abwägung beim Zustandekommen dieser Satzung sind nach § 215 Abs. 1 BauGB unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Auf die Vorschriften des § 18 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung von etwaiger Entschädigungsansprüche für entstandene Vermögensnachteile durch diese Satzung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgemäßer Geltendmachung wird hingewiesen. Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung oder von aufgrund der Gemeindeordnung erlassenen Verfahrensvorschriften beim Zustandekommen dieser Satzung ist nach § 4 Abs. 3 GO in dem dort bezeichneten Umfang unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich und unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, innerhalb von einem Jahr seit dieser Bekanntmachung geltend gemacht worden sind.

Aumühle, den 06.09.2021



Suhk
Bürgermeister

**Plangeltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9
„Billenkamp“ mit den Straßenzügen "Bergstraße", "Große Straße",
"Ellerhorst", "Steinstraße", "Bleicherstraße", "Mittelweg",
"Gärtnerstraße", "Kurze Straße", "Grasweg", "Billeweg" und "Zum
Wiesengrund" - Teilbereich "Bergstraße" und "Große Straße"**

Lageplan



--- Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ist
identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Anlage zur Satzung der Veränderungssperre für den Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Billenkamp“ der Gemeinde Aumühle

Planungsziele:

- Die Gemeinde Aumühle hat im Mischgebiet des Bebauungsplanes Nr. 9 große Baufelder festgesetzt, damit Gewerbetriebe eine hinreichende Möglichkeit zur Bebauung des Grundstückes haben. Die Entwicklung der vergangenen Jahre haben aber gezeigt, dass die Bestandshäuser abgebrochen werden und Wohnhäuser mit einer relativ hohen Anzahl an Wohneinheiten errichtet werden. Die Gewerbefläche beträgt teilweise nur 10 % von der gesamten Nutzfläche des Gebäudes. Das ursprüngliche Planungsziel von einem Mischungsverhältnis von ca. 50:50 wird damit nicht erreicht. Zur Steuerung dieser Entwicklung möchte die Gemeinde eine Mindestgrundstücksgröße pro Wohnheit festsetzen.
- Eine hohe Anzahl an Wohneinheiten führt zu einem gesteigerten Besuchsverkehr und damit zu einer Verstärkung der Verkehrsproblematik in der Großen Straße. Die Gemeinde überlegt zu prüfen, ob vielleicht ein geändertes Konzept zur Ausweisung der Parkflächen im Straßenraum zu einer Verbesserung führen könnte.
- Des Weiteren möchte die Gemeinde mittels eines Gewerbekonzeptes prüfen, ob es Möglichkeiten zur Steigerung der Attraktivität im Bereich des Mischgebietes gibt. Die Ergebnisse könnten zu Auswirkungen auf die Festsetzungen im Bebauungsplan führen.
- Ein weiteres Planungsziel ist die Überprüfung der Festsetzung der Gebäudehöhe. Bei der vorherigen Planung wurde nicht berücksichtigt, dass die Topographie einzelner Grundstücke unterschiedlich ist, insbesondere auf der östlichen Seite der Großen Straße. Es soll geprüft werden, ob die Gebäudehöhen in einzelnen Bereichen reduziert werden sollte.