

Satzung über die zweite Verlängerung der Veränderungssperre für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 22 – Wohngebiet „Bahnhofsviertel“ in Kölleda

Aufgrund der §§ 14, 16 und 17 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. 12. 2023 (BGBl.2023 I Nr. 394) und § 19 der Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. 03. 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 33 des Gesetzes vom 02. 07. 2024 (GVBl. S. 277, 288) hat der Stadtrat der Stadt Kölleda in seiner Sitzung am die zweite Verlängerung der am 25. 08. 2022 in Kraft getretenen Satzung über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 – Wohngebiet „Bahnhofsviertel“ in Kölleda beschlossen:

§ 1 – Zu sichernde Planung

Für das in § 2 bezeichnete Gebiet (räumlicher Geltungsbereich) besteht eine Veränderungssperre, die bereits um ein Jahr verlängert wurde (§ 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB). Die erste Verlängerung tritt mit Ablauf des 24. 08. 2025 außer Kraft. Da bis zu diesem Zeitpunkt der Bebauungsplan Nr. 22 Wohngebiet „Bahnhofsviertel“ der Stadt Kölleda nicht rechtskräftig werden kann, wird auf Grund des § 17 Abs. 2 BauGB zur Sicherung der Planung die zweite Verlängerung der Satzung über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 – Wohngebiet „Bahnhofsviertel“ in Kölleda erlassen. Daher verlängert sich die Geltungsdauer der bestehenden Veränderungssperre nach § 17 Abs. 2 BauGB um ein weiteres Jahr bis zum 24.08.2026. Die erforderlichen besonderen Gründe werden in der Begründung (Anlage 3) zu dieser Satzung erläutert.

§ 2 - Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 – Wohngebiet „Bahnhofsviertel“ in Kölleda bleiben unverändert und sind der Parzellenliste (Anlage 1) und dem Lageplan mit der parzellengenauen Darstellung der räumlichen Begrenzung des Geltungsbereiches (Anlage 2), die Bestandteile dieser Satzung sind, zu entnehmen.

§ 3 – Rechtswirkung der Veränderungssperre

- (1) Auf den von der Veränderungssperre betroffenen Parzellen (Flurstücke) dürfen
 - Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden,
 - erhebliche oder wesentliche wertsteigernde Veränderung von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.
- (2) In Anwendung von § 14 Abs. 2 BauGB kann, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, eine Ausnahme von der Veränderungssperre zugelassen werden.
- (3) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Stadt 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.

§ 4 – Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Kölleda, den 11. 06. 2025


Uwe Kraneis
Bürgermeister



Anlagen zur Satzung:

- 1 – Parzellenliste
- 2 - Lageplan mit markiertem Geltungsbereich
- 3 – Begründung zur Satzung über die 2. Verlängerung der Veränderungssperre für den n Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 22 Wohngebiet „Bahnhofsviertel“ in Kölleda

Hinweise:

Auf die Vorschriften des § 18 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauGB wird hingewiesen. Danach können Entschädigungsberechtigte Entschädigungen verlangen, wenn die Veränderungssperre länger als 4 Jahre über den Zeitpunkt ihres Beginns oder der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs hinaus andauert und dadurch Vermögensnachteile entstanden sind. Die Fälligkeit des Anspruchs kann dadurch herbeigeführt werden, dass der Entschädigungsberechtigte die Leistungen der Entschädigung bei der Stadt Kölleda beantragt.

Auf die Vorschriften des § 18 Abs. 2 Satz 2 und 3 in Verbindung mit § 44 Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche wird hingewiesen.

Sofern diese Satzung unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, die in der Thür. Kommunalordnung (ThürKO) enthalten oder aufgrund der ThürKO erlassen worden sind, zustande gekommen ist, so ist die Verletzung gem. § 21 Abs. 4 Satz 1 ThürKO unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung der Satzung gegenüber der Stadt Kölleda unter Bezeichnung des Sachverhaltes, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden ist. Dies gilt nicht für Verletzungen von Anzeige-, Genehmigungs- oder Bekanntmachungsvorschriften.

Anlage 1

Parzellenaufstellung zum Geltungsbereich der Veränderungssperre

Der Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Kölleda, Flur 8, folgende Flurstücke:

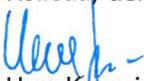
Flurstücke Nr. 54/8; 54/9; 54/22; 54/23; 54/24; 55/15; 55/16; 55/18; 55/27; 55/30;
55/32; 55/33; 55/34; 55/35; 57/3; 57/6; 57/7; ; 61/9; 61/11; 61/20; 61/22; 61/25;
61/26; 61/30; 61/31; 61/34; 61/37; 61/39; 61/41; 61/42; 61/43; 61/44; 61/45; 61/47;
61/48; 61/49; 61/50; 61/51; 61/54; 61/55; 61/57; 61/59; 61/61; 62/4; 62/6; 62/8; 62/10;
62/14; 62/15; 62/16; 62/17; 62/18; 62/19; 64/3; 64/4; 64/5; 64/6; 64/7; 64/8; 64/9;
64/10; 64/24; 64/26; 64/28; 64/30; 63/31; 64/32; 64/33; 1375/70; 1376/70 (Teilfläche);
1489/55; 1492/55

Anlage 2

Lageplan mit gekennzeichnetem Geltungsbereich (parzellengenau)



Kölleda, den 11. 06. 2025


Uwe Kraneis
Bürgermeister



Anlage 3

Begründung zum Erlass der 2. Verlängerung der Veränderungssperre
Für das Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 22 Wohngebiet
„Bahnhofsviertel“ in Kölleda

Der Stadtrat der Stadt Kölleda hat am 12.07.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 mit der Gebietsbezeichnung Wohngebiet „Bahnhofsviertel“ Kölleda beschlossen. Die Bekanntmachung erfolgte am 28. 07. 2022 im Amtsblatt „Cölledaer Anzeiger“.

Eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 Wohngebiet „Bahnhofsviertel“ Kölleda wurde am 12. 07. 2022 vom Stadtrat Kölleda beschlossen und nach Würdigung durch die Kommunalaufsicht am 25. 08. 2022 im Amtsblatt der Stadt Kölleda bekannt gemacht. Die Satzung über die v.g. Veränderungssperre wurde mit Beschluss vom 19.03.2024 und der ortsüblichen Bekanntmachung am 30. 05. 2024 um ein Jahr verlängert.

Das Ziel des Bebauungsplanes Nr. 22 Wohngebiet „Bahnhofsviertel“ Kölleda ist die Entwicklung einer vorhandenen innerstädtischen Fläche der Kernstadt als Wohnbaufläche. Das Aufstellungsverfahren wird im 2-stufigen Vollverfahren durchgeführt. Demgemäß ist eine Umweltprüfung durchzuführen und eine Grünordnungsplanung zu erarbeiten.

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses am 12. 07. 2022 hatte die Stadt Kölleda noch keinen Flächennutzungsplan rechtskräftig erlassen, sodass das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes erst mit dem laufenden Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes begonnen werden konnte.

Im Ergebnis der der Behörden- und Trägerbeteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes (03.06.2024 – 04. 07. 2024) wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung einschl. aktueller Kartierungen zu speziellen Artengruppen von der Unteren Naturschutzbehörde gefordert, deren Forderung im Rahmen der Abwägung auf nachgekommen werden muss. Die Erarbeitung kann erst im Jahr 2025 erfolgen, da für die Kartierung eine gesamte Vegetationsperiode bzw. ein gesamten Aktivitätsjahr benötigt wird und dafür anerkannte wissenschaftliche Methodenstandards einzuhalten sind. Die artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG kann erst nach Abschluss der Auswertung der Kartiererergebnisse (ab Oktober 2025) erfolgen und danach erst die Abstimmung mit der Naturschutzbehörde über die notwendigen Festsetzungen und Ausgleichsmaßnahmen für den Bebauungsplan.

Damit liegt der Entwurf des Bebauungsplanes Wohngebiet „Bahnhofsviertel“ erst im I. Quartal 2026 vor, dem sich dann die formelle Öffentlichkeits-, Behörden- und Trägerbeteiligung anschließt.

Aus diesem Grund und zur weiteren Sicherung der Planung ist es zwingend erforderlich, dass die vorhandene Veränderungssperre durch Beschluss des Stadtrates der Stadt Kölleda um ein weiteres Jahr verlängert wird.