

Begründung:

In der o. g. Sitzung des Verwaltungsausschusses ist die Möglichkeit einer Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich Ostiem beraten worden. Insbesondere ging es bei der Diskussion darum, für den Bereich, für den eine Dorferneuerung geplant ist, eine Veränderung der baulichen Situation nicht stattfinden zu lassen. Die Verwaltung wurde beauftragt, die städtebauliche Gesamtsituation des Stadtteils Groß Ostiem darzustellen.

In einigen Teilen des Stadtteils Groß Ostiem bestehen Bebauungspläne. Ein großer Bereich wird durch Bebauungspläne mit der Bestimmung (GE) Gewerbe abgedeckt. Es gibt auch im südwestlichen Bereich Bebauungspläne mit der Zweckbestimmung (WA) allgemeines Wohnen.

Der zentrale Bereich des Stadtteils Groß Ostiem ist nicht überplant. In dem Kernbereich ist eine städtebauliche Beurteilung gem. § 34 Baugesetzbuch (BauGB), „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ vorzunehmen. Die Randbereiche müssen dem Außenbereich zugeordnet werden und unterliegen damit dem § 35 BauGB.

Nunmehr geht die Umlegung der Ortsdurchfahrt B 210 in die letzte Phase. Die Stadt Schortens hat den Antrag, zur Aufnahme in das Dorferneuerungsprogramm des Landes Niedersachsen aufgenommen zu werden, gestellt. Die Entscheidung zur Aufnahme ins Dorferneuerungsprogramm steht noch aus. Auch alle Straßenbaumaßnahmen sind noch nicht abgeschlossen, hierzu gehört auch die Anbindung der neu zu schaffenden Kreisstraße an das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 95 mit Anschluss an die B 210 alt.

Der gültige Flächennutzungsplan (FN-Plan) der Stadt Schortens weist für den nicht beplanten Bereich des Ortsteils Ostiem Mischgebietsfläche (MI) aus. Aus dem FN-Plan ist ein möglicher Bebauungsplan zu entwickeln.

Im Ortsteil Ostiem sind im Jahr 2011 11 und im laufenden Jahr 5 Grundstücke verkauft worden.

Dies sind im Jahr 2011:

- 4 Grundstücke in der Plaggestraße, bebaut, Bebauungsplan vorhanden,
- 1 Grundstück Hohe Gast, bebaut, Bebauungsplan vorhanden,

- 4 Grundstücke im Theodor–Heuss–Ring, bebaut, Bebauungsplan vorhanden,
- 1 Grundstück in der Tannostraße, bebaut, Bebauungsplan vorhanden,
- 1 Grundstück im Kreuzweg, bebaut, Bebauungsplan vorhanden,

im laufenden Jahr:

- 1 Grundstück im Theodor–Heuss–Ring, bebaut, Bebauungsplan vorhanden,
- 1 Grundstück in der Tannostraße, unbebaut, Bebauungsplan vorhanden.

Als nächste Frage ist zu klären, welche städtebaulichen Instrumente zur Sicherung zur Verfügung stehen.

Satzung über eine Veränderungssperre

Die Veränderungssperre gemäß §§ 14 ff BauGB ist eine Möglichkeit der Gemeinden, sich während der Erstellung von Bebauungsplänen vor tatsächlichen Änderungen zu schützen bauliche Vorhaben, wie die Errichtung, die Änderung und die Nutzungsänderung einer baulichen Anlage dürfen dann nicht mehr durchgeführt werden. Auch sonstige wesentliche Veränderungen von Grundstücken oder baulichen Anlagen sind unzulässig. Stimmen die Maßnahmen jedoch mit den Zielen des neuen Bebauungsplanes überein, kann eine Ausnahme zugelassen werden.

Mit dem Aufstellungsbeschluss muss noch kein endgültiges Bebauungsplankonzept vorliegen. Allerdings muss aus den Planungen der Gemeinde deutlich hervorgehen, welcher Bereich überplant werden soll und welche grundsätzlichen Ziele mit der Planung verfolgt werden (s. a. Beschluss des BVerwG v. 18.12.1989, 4 NB 26.89).

Die Geltungsdauer (§ 17 BauGB) einer Veränderungssperre beträgt 2 Jahre mit der Möglichkeit der Verlängerung um ein Jahr. In bestimmten Einzelfällen kann eine Veränderungssperre um ein weiteres Jahr verlängert bzw. erneut beschlossen werden.

Die Veränderungssperre wird von der Gemeinde als Satzung beschlossen (§ 16 BauGB) und ist ortsüblich bekannt zu machen.

Durch die Veränderungssperre wird jedoch der Verkauf eines Grundstückes nicht behindert (siehe hier Absatz zum Vorkaufsrecht) Darüber hinaus werden auch genehmigungsfreie tatsächliche Veränderungen nicht verhindert, soweit sie keine oder nur unwesentliche Wertsteigerungen zur Folge haben (z. B. übliche Unterhaltungsmaßnahmen, Reparaturmaßnahmen. S. a. § 14 Abs. 3 BauGB). So dürfen z. B. Funktionsmängel, wie eine ungenügende sanitäre Ausstattung, eine nicht ausreichende Beheizung oder Belüftung durch Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt werden. Die Erweiterung der Wohnfläche zur Verbesserung des Wohnkomforts hingegen wird durch die Veränderungssperre ausgeschlossen.

Zusammengefasst muss eine Veränderungssperre folgende Voraussetzungen und Anforderungen erfüllen:

- Der Beschluss über die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes muss gefasst und ortsüblich bekannt gemacht sein.
- Die Veränderungssperre muss für die Sicherung der Planung erforderlich sein.
- Die zu sichernde Planung muss ein Mindestmaß an Konkretisierung haben.
- Die Veränderungssperre ist vom Stadtrat als Satzung zu beschließen.
- Die Veränderungssperre ist ortsüblich bekannt zu machen.

Zurückstellung von Baugesuchen

Wird keine Veränderungssperre beschlossen, obwohl die Voraussetzungen hierfür gegeben sind, kann die Stadt Schortens nach den Vorgaben des Baugesetzbuches ein Baugesuch zurückstellen. Hierbei wird die Entscheidung über die Zulässigkeit eines Vorhabens für einen Zeitraum von bis zu zwölf Monaten ausgesetzt wenn zu befürchten ist, dass die Durchführung der angestrebten Planung durch das beantragte Vorhaben unmöglich gemacht wird oder wesentlich erschwert werden würde.

Prüfung des gemeindlichen Vorkaufsrechts

Der Gemeinde steht nach § 24 Baugesetzbuch in bestimmten Fällen ein gesetzliches Vorkaufsrecht zu. Das gemeindliche Vorkaufsrecht darf nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Wenn die Stadt Schortens von ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch macht, ist der Verwendungszweck des Grundstückes anzugeben. Wird das Vorkaufsrecht nicht ausgeübt, wird durch die Stadt eine sogenannte Vorkaufsrechtsverzichtserklärung abgegeben.

Zum Abschluss eines Grundstückskaufvertrages ist daher grundsätzlich eine Erklärung von der Stadt Schortens über das Bestehen und die Ausübung des Vorkaufsrechtes bzw. auf dessen Verzicht einzuholen. Diese wird durch den beurkundenden Notar bei der Stadt Schortens beantragt und ist für den Erwerber gebührenpflichtig.

Voraussetzungen zum Ausüben des Vorkaufsrechts

Das Grundstück liegt in einem der folgenden Gebiete:

- Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, soweit es sich um Flächen handelt, für die eine öffentliche Nutzung vorgesehen ist oder die für Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt sind
- Umlegungsgebiet
- förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet und städtebaulicher Entwicklungsbereich
- Geltungsbereich einer Satzung zur Sicherung von Durchführungsmaßnahmen des Stadtumbaus und einer Erhaltungssatzung
- Geltungsbereich eines Flächennutzungsplans, soweit es sich um unbebaute Flächen im Außenbereich handelt, für die eine Nutzung als Wohnbaufläche oder Wohngebiet vorgesehen ist
- Gebiet, das zum Zweck des vorbeugenden Hochwasserschutzes von Bebauung frei zu halten ist, insbesondere in Überschwemmungsgebieten

Das Vorkaufsrecht darf nur dann ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt (§ 24 Abs. 3 BauGB). Es muss also ein öffentliches Interesse vorliegen, das das Vorkaufsrecht erforderlich macht.

Die Verwaltung ist der Ansicht, dass zur Sicherung der Planungsziele im Stadtteil Groß Ostiem das BauGB ausreichend Möglichkeiten bietet, eine geordnete städtebauliche Entwicklung beizubehalten. Ferner ist das Instrument des § 34 BauGB „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ ausreichend für die jetzige Situation. Wie aus den Ausführungen ersichtlich, kann die Stadt jederzeit auf „Ausreißer“ im städtebaulichen Sinn reagieren und die o. g. Sicherungsmaßnahmen ergreifen. Daher sollte zum jetzigen Zeitpunkt von der Aufstellung eines Bauleitverfahrens abgesehen werden, dies nicht zuletzt um, einem Dorferneuerungsprogramm vorzugreifen.

