

Stadt Schortens

Beschlussvorlage

SV-Nr. 21//0915

Status: öffentlich

Datum: 22.04.2024

Fachbereich:	Fachbereich 4 Bauen, Planen, Umwelt
--------------	-------------------------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ausschuss für Planung und Bauen	08.05.2024	zur Empfehlung
Verwaltungsausschuss	28.05.2024	zum Beschluss
Rat	20.06.2024	zum Beschluss

Erste Verlängerung der Veränderungssperre 002/2022 für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 "Steensweg/Nord", 2. Änderung

Beschlussvorschlag:

Zur Sicherung der Planung wird die Veränderungssperre Nr. 002/2022 gem. § 17 Abs. 1 Satz 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I S. 6) in der vorgelegten Form um ein Jahr verlängert.

Begründung:

Zur Sicherung von städtebaulichen Zielvorstellungen, die Inhalt des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes, 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Steensweg/Nord“ sind, ist vom Rat der Stadt Schortens am 07.07.2022 gem. §§ 14 und 16 BauGB der Erlass der Veränderungssperre 002/2022 beschlossen worden.

Die Veränderungssperre ist am Tag nach ihrer Bekanntmachung am 26.07.2022 rechtskräftig geworden.

Im vorliegenden Fall soll eine Begrenzung neuer Vorhaben auf ortsübliche Bauten im Gebiet gesichert werden. Neue Bauvorhaben sollen sich zum Beispiel durch eine Beschränkung der Wohneinheiten maßvoll in die Umgebung einfügen. Neu zuzulassende Gebäude sollen eine gebietsverträgliche Ergänzung darstellen und sich durch Maß und Volumen in die Umgebung einfügen.

Der Bebauungsplan 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Steensweg/Nord“ wurde zwischenzeitlich frühzeitig gem. § 3(1) BauGB ausgelegt. Aufgrund einer eingegangenen Stellungnahme ist eine erneute Überprüfung der Gehölzbestände im Gebiet durchgeführt worden. Dieses ökologische Fachgutachten wurde durch ein unabhängiges Planungsbüro für Umweltgutachten aus Aurich durchgeführt.

Als Ergebnis werden eine deutlich erhöhte Absicherung der Gehölzbestände und ortsbildprägende Bäume in den Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen. Dieser soll im nächsten Planschritt gem. § 3(2) öffentlich ausgelegt werden.

Da aufgrund der vorgenannten Überprüfung für die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Steensweg/Nord“ deutlich mehr Zeit als üblicherweise für eine frühzeitige Auslegung benötigt wurde, ist zur Durchführung der weiteren Planung eine

Verlängerung der Veränderungssperre um ein Jahr erforderlich. Die Satzung über die Verlängerung soll nun wie nachfolgend ausgeführt gem. § 17 BauGB beschlossen werden:

Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Steensweg/Nord“

Präambel

Aufgrund der §§ 14,16 und 17 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 58 Nieders. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der zurzeit gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Schortens am 20.06.2024 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Verlängerung der Geltungsdauer

Die vom Rat der Stadt Schortens am 07.07.2022 beschlossene Veränderungssperre zur Sicherung der Planung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Steensweg/Nord“ wird um ein Jahr verlängert. Die Jahresfrist beginnt mit Ablauf der bisherigen Veränderungssperre am 26.07.2024 und endet spätestens am 25.07.2025.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre ist dem nachfolgenden Übersichtsplan zu entnehmen. Er entspricht dem Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Steensweg/Nord“.

Steensweg/Nord“:



§ 3 Inhalte und Rechtswirkungen der Verlängerung der Veränderungssperre

(1) Im räumlichen Geltungsbereich dürfen:

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt werden,

2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.
- (2) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben von denen die Stadt nach Maßgabe des Bauordnungsrechtes Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkraft-Treten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.
- (3) In Anwendung von § 14 Abs. 2 BauGB kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden, wenn keine überwiegenden öffentlichen Belange entgegenstehen. Die Entscheidung hierüber trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt.

§ 4 Inkrafttreten und Außerkrafttreten

Die Satzung tritt zum 26.07.2024 in Kraft. Die Veränderungssperre tritt außer Kraft, sobald und soweit der für den Geltungsbereich dieser Satzung aufzustellende Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden ist, spätestens jedoch mit Ablauf eines Jahres, also am 25.07.2025.

Hinweis:

Auf die Vorschriften des § 18 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für nachzuweisende Vermögensnachteile, die durch die Veränderungssperre eingetreten sind und die fristgerechte Geltendmachung derartiger Ansprüche nach § 18 Abs. 3 BauGB wird hingewiesen.

Schortens, den 20.06.2024
G. Böhling, Bürgermeister

Sollte sich aus der Beratung zur Verlängerung der Veränderungssperre 002/2022 keine Änderung ergeben, sollte diese am 20.06.2024 durch den Rat der Stadt Schortens beschlossen werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten: keine

Anlagen

A. Kilian
Sachbearbeiterin

A. Büttler
Fachbereichsleiter

K. Hage
Erster Stadtrat

G. Böhling
Bürgermeister