Beschlussvorlage

öffentlich

Vorlage Nr.: FB 4/031/2023-1

Federführung: Fachbereich 4	Datum: 06.11.2023
Bearbeiter: Dennis Paack	AZ:

Beratungsfolge	Termin	
Ausschuss für Finanzen und Gemeindeentwicklung Verwaltungsausschuss	16.11.2023	

Gegenstand der Vorlage

Antrag auf Erlass einer Gestaltungssatzung für den Ortsteil Tecklenburg im Bereich der Deichshauer Str. Einmündung Schreiers Huk und dem Ortsausgang Richtung Deichshausen-Süd.

Hier: Ergänzung zur Veränderungssperre nach § 14 BauGB

Am 14.09.2023 wurde der Ausschuss über die rechtlichen Voraussetzungen einer Veränderungssperre nach BauGB informiert.

Es wurde in diesem Zusammenhang eine mehrheitliche Empfehlung zur Erstellung einer Veränderungssperre erfasst und ein Gebietsumring hierfür vorbehaltlich beschlossen. Weitere Ausführungen zum konkreten Sicherungszweck als Begründung zum Erlass einer Veränderungssperre fehlen, dem notwendigen Bestimmtheitsgebot wird mit Verweis auf die Art. 14 Abs. 2 und Art. 20 Abs. 3 GG somit nicht Rechnung getragen.

Nach weiterer rechtlicher Betrachtung und in Abstimmung mit dem Referat Planung des Landkreises Wesermarsch muss mitgeteilt werden, dass der Einsatz des städtebaulichen Sicherungsinstrumentes einer Veränderungssperre während der Planaufstellung nicht auf städtebauliche Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB anwendbar ist und eine Veränderungssperre nicht im Zusammenhang mit der Aufstellung einer „Gestaltungssatzung“ erlassen werden darf. Eine Veränderungssperre ist nur zulässig, wenn ein Bebauungsplan seitens der Gemeinde Lemwerder erlassen werden sollte.

Gemäß des Absatzes 6 des gestellten Antrages vom 09.08.2023 sollen u.a. „Festsetzungen zur Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl, zur Anzahl der Vollgeschosse“ sowie die max. Gebäudehöhe erfolgen. Wenn diese Festsetzungen im Rahmen einer Gestaltungssatzung erfolgen soll, dann sind entsprechende Fachgutachten anzufertigen. Vor dem Hintergrund der doch recht heterogenen Bebauung sollte hinterfragt werden, ob sich eine Gestaltungssatzung als das richtige planerische Instrument darstellt. Neben der umfassenden Analyse der vorhandenen Strukturen müssen klare positive Aussagen zur Weiterentwicklung dieser vielfältigen Strukturen sowie zur Neuerrichtung von Gebäuden erfolgen. Wenn es dem politischen Wunsch entspräche, den Siedlungsbereich hier unter den o.g. Festsetzungen zu sichern und weiterzuentwickeln, dann könnte eine städtebauliche Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB als sinnvollere Planungsgrundlage erscheinen. Siehe hier, das Beispiel des Ortsteiles Süderbrook (Am Hohen Groden). In einer solchen Satzung können Festsetzungen des § 9 Abs. 1 BauGB erfolgen, ohne dass diese Satzung den Umfang eines

Bebauungsplans aufweist.

Beschlussvorschlag: Es wird verwaltungsseitig empfohlen ein anderes Planungsmedium (z.B. „Innenbereichssatzung“ oder „Bebauungsplan“) zu beschließen um das gestellte Planungsziel zu erreichen. Eine Veränderungssperre kann nur bei Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen werden. Sollte ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst worden sein, können gestellte Bauanträge zurückgestellt werden.

Es muss jedoch angemerkt werden, dass solange der konkrete Sicherungszweck nur sehr abstrakt oder gar nicht beschrieben ist, i.d.R. überwiegende öffentliche Belange einem Vorhaben nach § 34 BauGB nicht entgegenstehen, so dass hier Ausnahmen – im Zweifel gar unter Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens – seitens der Bauaufsichtsbehörde zuzulassen sind.

Der Beschluss einer Veränderungssperre ist zum jetzigen Zeitpunkt rechtlich nicht zulässig.

Der Ausschuss empfiehlt/ der VA beschließt, dass die Verwaltung ein geeignetes Planungsbüro mit der Erstellung eines **Bebauungsplanes** oder alternativ **Innenbereichssatzung** zu beauftragen.

Finanzielle Auswirkungen: Planungs- und Veröffentlichungskosten. Die Kosten können aktuell noch nicht beziffert werden. Die Beauftragung der Planungsleistung kann nur unter Freigabe entsprechender Haushaltsmittel erfolgen.

Kostenart	Ist	Plan	Abw.
-----------	-----	------	------

Klimarelevanz:

- keine
- kann nicht beurteilt werden
- Alternativen ohne ein anderes Ergebnis geprüft
- Auswirkungen des Beschlusses im Bereich des Klimaschutzes ergeben sich in Bezug....